

**RAPPORT ANNUEL DE GESTION DU CONSEIL D'ADMINISTRATION
À L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE
POUR L'EXERCICE 2024**



Chaque année, le Conseil d'Administration rend compte à l'Assemblée Générale Ordinaire de sa gestion par un rapport établi dans le cadre prescrit par le Code de Commerce.

Le présent rapport annuel de gestion du Conseil d'administration se compose des éléments suivants :

- Partie I - Rapport d'Activité 2024 - Perspectives 2025
- Partie II – Rapport Financier
- Partie III – Rapport sur le Gouvernement d'entreprise
- Partie IV - Rapport sur la Déclaration de Performance Extra-Financière

▪ **Partie I - Rapport d'Activité 2024 – Perspectives 2025**

I - LES AMENAGEMENTS ET LE PROGRAMME URBAIN DE L'OPERATION PARIS RIVE GAUCHE.....	11
1. SECTEUR AUSTERLITZ	11
2. SECTEUR TOLBIAC	13
3. SECTEUR MASSENA.....	19
4. SECTEUR BRUNESEAU	17
5. GESTION DES DALLES DE COUVERTURE.....	19
1. SECTEUR AUSTERLITZ	19
2. SECTEUR TOLBIAC	20
3. SECTEUR MASSENA.....	21
4. SECTEUR BRUNESEAU	22
5. GESTION DES DALLES DE COUVERTURE.....	22
II. LES AUTRES OPERATIONS D'AMENAGEMENT	23
a ZAC BEDIER OUDINE PARIS	23
b. ZAC BERCY-CHARENTON PARIS	27
c. ZAC Paul BOURGET PARIS	30
d. ZAC DE LA PORTE DE VINCENNES PARIS	32
e. PORTE DE MONTREUIL PARIS	35
f. ZAC PYTHON DUVERNOIS	39
III. LES ACTIVITES ET ACTIONS TRANSVERSALES DE LA SEMAPA AU SEIN DE SES OPERATIONS.....	45
• LE DEVELOPPEMENT DURABLE	45
• LES COMMERCES ET SERVICES	51
• LES INTERVENTIONS ARTISTIQUES	53
• L'URBANISME TRANSITOIRE.....	54
• LES EXPERIMENTATIONS URBAINES	56

▪ **Partie II - Rapport financier**

I. L'ACTIF	60
L'ACTIF IMMOBILISE	60
L'ACTIF CIRCULANT	60
II. LE PASSIF	66
LES CAPITAUX PROPRES.....	66
LES DETTES.....	66
III. COMPTE DE RESULTAT DE L'EXERCICE 2024	72
LES PRODUITS D'EXPLOITATION.....	73
LES CHARGES D'EXPLOITATION	77
IV. INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES	81

▪ **Partie III - Rapport sur le Gouvernement d'entreprise**

A – MODALITES D'EXERCICE DE LA DIRECTION GENERALE	98
B- DELEGATIONS DE L'ASSEMBLEE GENERALE EXTRAORDINAIRE POUR LES AUGMENTATIONS DE CAPITAL	98
C- CONVENTIONS PARTICULIERES.....	98
D – LISTE DES MANDATAIRES SOCIAUX DE LA SEMAPA AU 31 DECEMBRE 2024	98
E- COMPOSITION DU CONSEIL D'ADMINISTRATION	100
F - PRINCIPALES DECISIONS DU CONSEIL D'ADMINISTRATION PRISE EN 2024	101
G – ASSEMBLEE GENERALE	102
H - ACTIONNARIAT DE LA SEMAPA	102
I - CODE DE GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE.....	102
J - MODALITES DE PARTICIPATION DES ACTIONNAIRES AUX ASSEMBLEES GENERALES ...	102

▪ **Partie IV - Rapport sur la Déclaration de Performance**
▪ **Extra-Financière**

1. UN MODELE D'AFFAIRES DEDIE A L'URBANISME PARISIEN	105
2. RISQUES ET ENJEUX STRATEGIQUES	118
3. RISQUES ET ENJEUX STRUCTURANTS.....	125
4. LES AUTRES RISQUES ET ENJEUX SIGNIFICATIFS	137
5. REFLEXION ENGAGEE SUR LA TAXONOMIE VERTE.....	143
6. NOTE METHODOLOGIQUE	150

PARTIE I

RAPPORT D'ACTIVITE

*Les éléments marquants de l'année 2024
et les perspectives pour l'année 2025*

L'année 2024 a vu l'adoption par le Conseil de Paris lors de sa séance de novembre, après enquête publique, du Plan local d'Urbanisme bioclimatique. Ce document fondateur de l'urbanisme parisien implique naturellement l'adaptation ou la réorientation de certains projets d'aménagement conduits par la SEMAPA, ce qui s'est traduit par la signature d'avenants aux traités de concession des opérations Paris Rive Gauche, Porte de Montreuil, Bédier-Oudiné, Porte de Vincennes et Python-Duvernois.

Cette évolution s'inscrit dans un contexte plus large d'accélération de la transition écologique, marquée par l'adoption, lors de ce même Conseil de Paris, du Plan Climat 2024-2030, qui fixe les grandes orientations de la Ville de Paris en matière de résilience, de sobriété énergétique et de lutte contre le changement climatique.

S'agissant du contexte économique, la conjoncture défavorable constatée au deuxième semestre 2023 en termes de hausse des taux s'est encore ressentie en 2024. Elle a eu un impact fort sur les programmes immobiliers, tant sur le volet logement que sur le volet des activités économiques, induisant des retards de réalisation et une prudence sur le lancement de nouvelles consultations.

* * *

* *

En 2024, la SEMAPA a poursuivi son engagement dans le cadre de ses opérations au travers de sa politique environnementale, couvrant l'ensemble des piliers du développement durable, de la dimension écologique aux questions sociales et économiques et s'inscrivant dans l'ensemble des objectifs des différents plans fondateurs de la Ville de Paris.

La SEMAPA est ainsi signataire de nombreux pactes et chartes, confirmant sa volonté en matière d'exemplarité environnementale. En 2024, la SEMAPA est restée mobilisée auprès de ses partenaires tels que FIBOIS, EKOPOLIS ou encore BBKA, avec laquelle elle s'est notamment inscrite dans la démarche d'une nouvelle labellisation intitulée « BBKA Quartier », pour l'opération Python Duvernois.

Parmi les objectifs poursuivis, la **biodiversité** constitue un enjeu stratégique sur lequel l'accent est mis dans le cadre de l'aménagement des espaces publics mais aussi dans le cadre de la construction des bâtiments. Au-delà de la **végétalisation** des espaces libres des lots, la création de toitures végétalisées est ainsi fortement incitée, contribuant tout à la fois à l'augmentation en ville de la présence végétale et de l'agriculture urbaine, à une meilleure gestion des eaux pluviales in situ, au développement d'usages et de fonctions au bénéfice des habitants, et à la constitution de « paysages suspendus », capables de générer de nouvelles continuités écologiques et participant à la lutte contre les îlots de chaleur urbains.

Globalement, les opérations en cours en 2024 (permis de construire déposés, permis de construire délivrés, chantiers) représentent plus de 22 000m² de toitures végétalisées, qui s'ajoutent aux 10 500m² réalisés depuis 2020. S'agissant de la végétalisation des bâtiments, la SEMAPA encourage la labellisation Biodiversity : 5 immeubles achevés dans Paris Rive Gauche (B1A1A2, A9A1, B1B1B3, B1A3, M9A) ont d'ores et déjà reçu le label et 5 bâtiments sont au stade étude ou chantier (A7A8, T5B, M10E, B1A5 dans Paris Rive Gauche et 6A7 dans Python Duvernois).

Les enjeux environnementaux sont placés au cœur des consultations lancées, en particulier en matière de **réduction de l'empreinte carbone**, avec notamment l'utilisation de matériaux bio ou géo-sourcés.

Aussi, concernant la **construction** des bâtiments, ces ambitions se concrétisent au regard des programmes récemment livrés, en chantier ou dont les études se finalisent en 2024 :

A Paris Rive Gauche, le projet résidentiel (lot B1A3) réalisé en **structure bois**, a été livré à l'automne 2024. Situé en bord de Seine, ce programme de logements privés locatifs et en accession, lauréat de l'Appel à Manifestations d'Intérêt « Immeubles à vivre en bois », a bénéficié d'un approvisionnement des matériaux par le fleuve et notamment des poutres de hêtre provenant de forêts normandes.

Sur l'Avenue de France, le lot M9B1B2, immeuble en structure bois de logements privés, par ailleurs caractérisé par ses nombreux espaces de vie collective et une conception basée sur le concept du « nudge », achevé fin 2023, a vu l'arrivée de ses habitants début 2024. Le chantier en structure bois du lot voisin M9A, quant à lui, se poursuit pour les logements mais la partie dévolue au campus de l'Université de Chicago a, elle, été livrée à l'automne 2024.

Par ailleurs, le long du Boulevard Jean Simon, le chantier du programme de logement social pour étudiants du lot B1B4, également lauréat de l'Appel à Manifestations d'Intérêt « Immeubles à vivre en bois », démarré fin 2023, se poursuit. Le programme de logements privés du lot B1A5, immeuble dont la conception prévoit une **structure porteuse en pierre massive et des planchers bois**, a, quant à lui, fait l'objet d'un Permis de Construire modificatif délivré à l'automne 2024. Le démarrage du chantier reste retardé du fait de la conjoncture économique impactant fortement la commercialisation des logements.

Enfin, on observe également une dynamique croissante de **réhabilitations** visant à renforcer la performance environnementale des bâtiments livrés au début des années 2000, tout en améliorant le confort des usagers. Ces projets sont l'occasion de végétaliser les toitures, contribuant ainsi au renforcement des continuités végétales et à la lutte contre l'îlot de chaleur urbain et de pousser aussi loin que possible la stratégie d'économie circulaire. En 2024, plus de 200 000 m² de surfaces font ainsi l'objet de projets de réhabilitation (Permis de construire ou Déclaration préalable déposés ou obtenus, chantiers en cours) sur le périmètre de Paris Rive Gauche.

Dans l'opération Paul Bourget, le programme de logements sociaux du lot 9 a été livré en octobre 2024 et a été labellisée BEE (Bâtiment Energie Environnement), profil Ville de Paris, mention BEE+.

S'agissant de l'opération Porte de Vincennes, le chantier de l'équipement sportif en structure bois, réalisé par la SEMAPA pour le compte de la Ville de Paris, a démarré en octobre 2024. Ce projet vise le **label argent du référentiel BDF** (Bâtiments Durables Franciliens) mis en place par EKOPOLIS.

Concernant l'opération Python Duvernois, les projets retenus ont proposé, à l'instar du lot B1A5 de Paris Rive Gauche, des solutions mixtes avec :

- Une structure principale en bois, planchers mixtes bois-béton et façades autoportantes en pierres massives pour le lot 8/9, dont le chantier s'est poursuivi en 2024 ;
- La réutilisation de la pierre issue de la déconstruction de la partie nord du bâtiment existant, associée à une surélévation en structure bois pour le lot 11, dont le permis de construire a été déposé en 2024.
- Une structure principale en bois, planchers mixtes et façades autoportantes en pierres massives pour le lot 4, dont le permis de construire a été délivré.
- Une structure principale en bois avec façades bois et un socle en structure pierre pour le lot 6b, dont le permis de construire a été délivré.
- Les 3 édifices qui constituent le lot 6a7 (activités, hôtel hospitalier, auberge de jeunesse, enseignement, ESS, Tiers-lieux) ont en commun d'associer la pierre porteuse et le bois structurel, ainsi que des planchers mixtes bois/béton. Le permis de construire a été délivré en 2024.

S'agissant du lot 12, équipement multisports d'environ 10.000 m² en structure bois, le permis de construire a été déposé. Le projet, présenté en commission Bâtiments Durables Franciliens en juillet 2024 dans le cadre de sa démarche environnementale, a obtenu un nombre de points suffisant pour prétendre à l'obtention du **niveau Argent du référentiel BDF**. Cette reconnaissance témoigne de la qualité environnementale du projet, notamment en matière de performance énergétique, de gestion des ressources, de confort d'usage et d'intégration urbaine.

Par ailleurs, à l'échelle de l'opération, Python Duvernois a reçu la labélisation BBQA Quartier (Quartier Bas Carbone) au stade conception. Cette méthode de valorisation des bonnes pratiques bas carbone à l'échelle du quartier s'articule autour de 5 piliers : Espaces publics, Construction, Energie, Aménagement et Empreinte par habitant.

Enfin, s'agissant de la Société, l'audit de renouvellement de sa certification **ISO 14 001 – 2015** qui s'est tenu les 9, 10 et 11 octobre 2024 a permis de confirmer la pertinence du Système de Management environnemental de la SEMAPA. Cet audit n'a relevé aucune non-conformité et mis en évidence des points forts notamment :

- Un suivi régulier et structuré des enjeux environnementaux, porté par l'équipe Ville Durable, permettant une coordination fluide et une réactivité renforcée.
- Un système adapté à la nature des opérations réalisées par la SEMAPA, ce qui contribue à une meilleure performance globale.
- Une cohérence des risques, opportunités, objectifs et cibles avec la politique environnementale de la SEMAPA, assurant un alignement stratégique fort.
- Des ambitions élevées, déclinées pour chaque opération, renforçant l'engagement vers plus de durabilité et responsabilité environnementale.

* * *

* *

L'avancement des différentes opérations d'aménagement confiées à la SEMAPA s'est poursuivi en 2024 et les faits suivants peuvent notamment être soulignés :

Dans l'opération Paul Bourget, les lots 3 (résidence hôtelière) et 9 (logements sociaux familiaux) ont été livrés. Par ailleurs, les deux derniers programmes de construction sont en cours de réalisation, qu'il s'agisse du lot 10-12 (logements sociaux familiaux et étudiants ainsi qu'une médiathèque) ou du lot 11 (activités tertiaires).

Dans l'opération Bédier-Oudiné, l'année 2024 a été consacrée à l'adaptation des études urbaines conformément aux objectifs du Plan Local d'Urbanisme bioclimatique: densité moindre, réhabilitation de l'école Franc Nohain plutôt que sa démolition et conservation accrue du patrimoine arboré. En parallèle, ont été poursuivies différentes études environnementales : biodiversité, santé-confort, gestion des eaux pluviales et approvisionnement énergétique. L'opération a, sur ces bases, fait l'objet d'un avenant au traité de concession voté au Conseil de Paris en novembre 2024, intégrant les nouvelles orientations urbaines et programmatiques, un nouveau bilan d'aménagement et un nouveau calendrier de réalisation.

Dans l'opération Porte de Vincennes, le permis d'aménager relatif au rond-point de la Porte et du boulevard Carnot a été déposé. Une piste cyclable et des traversées piétonnes sécurisées seront réalisées sur le rond-point, dont les abords seront végétalisés. Le boulevard Carnot sera, quant à lui, apaisé et très largement planté. Par ailleurs, le permis de construire de l'équipement sportif a été délivré, les entreprises ont été désignées en juillet et le chantier a démarré en octobre, pour une livraison au printemps 2026. Une œuvre artistique participative a par ailleurs été réalisée sur l'emprise centrale du rond-point avec les élèves des écoles du quartier. Enfin, un avenant au traité de concession a été voté en novembre 2024, afin de prendre en compte ce qui a été réalisé et ce qui reste à réaliser d'ici le 31 décembre 2026, date d'échéance de la concession.

Concernant Bercy-Charenton, le projet urbain a été retravaillé en conformité avec les orientations du Plan Local d'Urbanisme bioclimatique. Il devra encore faire l'objet d'adaptations dans le cadre de l'évaluation de son impact sur la santé (EIS) conduite par la Ville de Paris à la lumière des études environnementales lancées. Parallèlement, les projets d'aménagement de la Petite Ceinture et du cheminement temporaire entre la rue Baron le Roy et le boulevard Poniatowski sont encore en cours d'études avec la SNCF. Par ailleurs, l'urbanisme temporaire « Bercy Beaucoup » s'achevant en octobre 2024, la SEMAPA a engagé, en lien avec la SNCF et la Ville de Paris, un appel à manifestations d'intérêt (AMI) pour une nouvelle période d'exploitation du site. Enfin, les discussions entre la Ville de Paris, la SEMAPA et la SNCF liées au foncier ou aux besoins de reconstitutions ferroviaires ont été poursuivies en 2024 et doivent être approfondies en 2025.

S'agissant de l'opération Python-Duvernois, le fait marquant de l'année 2024 est la livraison à l'été d'une première tranche de 1,2 hectares du nouveau parc, dénommé Aretha Franklin.

Concernant les bâtiments, les travaux du lot 8-9 se sont poursuivis, les permis de construire des lots 4 (logements BRS et sociaux), 6A7 (activités économiques diverses) et 6B (logements BRS) ont été

délivrés, la consultation du lot 6C (logements locatifs) a été lancée et les permis de construire du lot 11 (logements sociaux, activités, crèche) et du lot 12 (équipement multisports) ont été déposés.

Par ailleurs, le renouvellement du marché de maîtrise d'œuvre urbaine a été opéré avec la désignation d'une nouvelle équipe dont le mandataire est Ithaque. Cette étape a permis d'engager l'approfondissement du plan masse du secteur nord de l'opération, en vue de stabiliser ses orientations au premier trimestre 2025.

Enfin, en application des dispositions du Plan Local d'Urbanisme bioclimatique, un avenant au traité de concession a été voté par le Conseil de Paris lors de sa séance de décembre 2024, afin notamment de prendre acte de la diminution de la constructibilité.

Pour l'opération Porte de Montreuil, l'année 2024 s'est caractérisée par les reprises d'études suite à la dédensification de l'opération, à la décision du maintien du marché aux puces sur son site actuel et à l'adaptation du projet afin de mieux préserver le patrimoine arboré existant. Ces modifications ont été entérinées par un avenant au traité de concession voté par le Conseil de Paris en février 2024.

Des négociations ont par ailleurs été entreprises avec la SAS Porte de Montreuil, lauréate de l'appel à projets Reinventing Cities, qui ont permis d'aboutir en décembre 2024 à la signature d'une nouvelle promesse de vente représentant une constructibilité de 26.000 m², ainsi qu'un protocole mettant fin à la promesse de vente précédente.

Par ailleurs, le principe de maintenir sur son site actuel le marché aux puces a rendu possible, sur la plateforme réalisée initialement pour son relogement provisoire, la mise en œuvre d'un projet d'urbanisme temporaire. *4Padel* a ainsi été retenu pour le volet sportif avec l'installation de terrains de padel et de pickleball. L'activité a démarré au printemps 2024. Parallèlement, *Cracki records* a été retenu pour le volet culturel et une première saison s'est tenue pendant l'été 2024. Ces installations ont été complétées par la mise en place par la Ville de Paris d'agrès sportifs en libre-service à l'automne 2024.

Enfin, des ateliers ont été organisés avec les habitants afin de préciser les mobiliers, les usages et la palette végétale de la future place ainsi que les usages de la plateforme du marché aux puces hors jours de marché.

Parallèlement, les enfants de deux classes des écoles Anne Sylvestre et Maryse Hilsz ont suivi différents ateliers relatifs à la nature en ville, animés par le CAUE.

S'agissant enfin de Paris Rive Gauche, l'année 2024 a été marquée par le vote d'un avenant au traité de concession par le Conseil de Paris lors de sa séance de février, entérinant notamment l'abandon de la grande hauteur sur le secteur Bruneseau Nord.

L'activité s'est maintenue, comme développé de manière exhaustive dans le chapitre suivant. Sont à mettre en relief :

Dans le secteur *Austerlitz*, le chantier de l'opération A7A8 se poursuit. Par ailleurs, le permis de construire du lot A8C (Institut de Myologie) a été délivré, pour un chantier qui pourra démarrer en 2025.

Dans le secteur *Tolbiac*, le chantier de l'opération T5B (programme hôtelier), qui avait repris en 2023 dans le prolongement des expertises menées à la suite de l'accident survenu en décembre 2020, a été arrêté par l'opérateur à l'achèvement de l'infrastructure de franchissement des voies ferrées, en vue d'une évolution du programme hôtelier. Un Permis de construire modificatif a été déposé à cette fin.

L'opération T6B (logements privés), également en bâtiment pont au-dessus des voies SNCF, s'est poursuivie.

Dans le secteur *Masséna*, le chantier du lot M5A2 (logements privés, intermédiaires et sociaux étudiants) s'est prolongé. Toutefois, au regard des contraintes techniques et du contexte économique rendant la façade de production d'algues non efficiente, le projet a été remplacé par une façade végétalisée, arrosée avec les eaux grises du bâtiment, préalablement traitées en toiture par des dispositifs de phytoremédiation. Cette modification a fait l'objet d'un permis de construire modificatif obtenu en 2024.

A proximité de l'avenue de France et du boulevard du Général Jean Simon, le chantier de couverture des voies ferrées (M10VP) s'est achevé et Paris Habitat OPH, désigné par la Ville de Paris pour la maîtrise d'ouvrage des lots de logements sociaux qui doivent s'y implanter (lots M10A1A2), a engagé le concours de maîtrise d'œuvre. Les équipes ont été présélectionnées, en vue d'un jury de sélection du lauréat début 2025.

Dans le secteur *Bruneseau Nord*, les travaux du lot B1B4 (résidence étudiante sociale), démarrés fin 2023, se sont poursuivis.

Les échanges avec le groupement AILN, lauréat du projet « Bruneseau Seine » se sont par ailleurs prolongés en vue de mettre en œuvre un projet alternatif en cohérence avec les orientations du projet de PLU bioclimatique arrêtées au Conseil de Paris de juin 2023 et confirmées par le vote du PLU bioclimatique en novembre 2024.

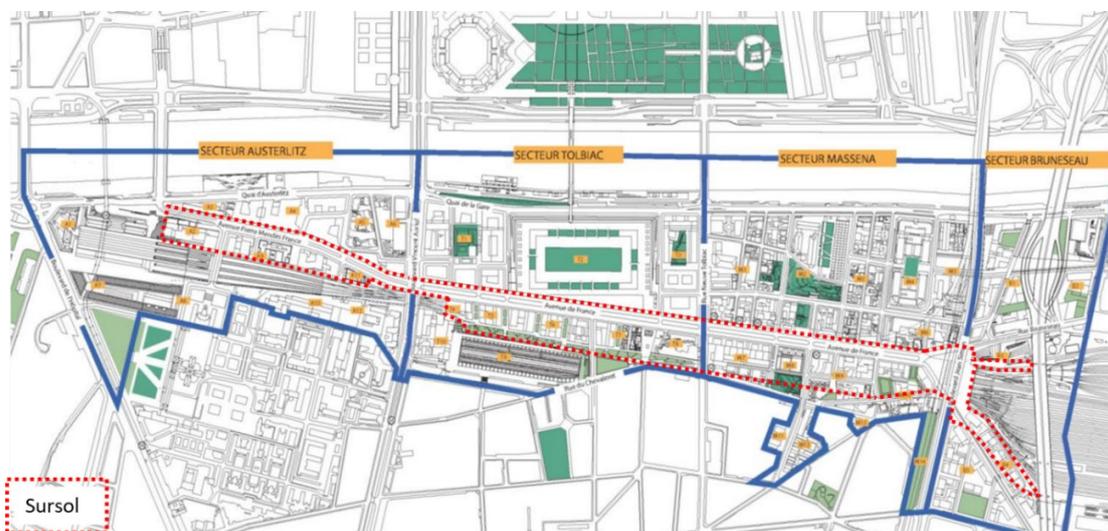
En parallèle, les activités proposées par Plateau Urbain dans le cadre de l'urbanisme transitoire se sont poursuivies pour animer le lieu et ont été complétées par la mise à disposition d'emprises voisines et de locaux au profit de l'association de street-art SPOT 13.

* * *
* *

S'agissant de la vie de la Société, fort des succès de 2022 et 2023, une journée de solidarité a de nouveau été organisée pour les salariés le 8 novembre 2024 dans les entrepôts de Rungis occupés par l'Equipage, entreprise d'insertion créée par Emmaüs Défi, au sein de la Banque Solidaire d'Economie. Cette journée a été consacrée à des montages et référencements de meubles neufs destinés aux plus démunis. Les salariés ont pu, par ailleurs, dans la continuité des sessions réalisées en 2023 sur la Fresque du Climat, participer en 2024 aux ateliers ludiques de la Fresque du Numérique afin de comprendre les enjeux environnementaux du numérique, d'approfondir leurs connaissances sur les enjeux de soutenabilité et d'identifier comment agir de manière plus vertueuse.

I - LES AMENAGEMENTS ET LE PROGRAMME URBAIN DE L'OPERATION PARIS RIVE GAUCHE

La concession d'aménagement Paris-Rive Gauche représente un peu plus de la moitié de l'activité de la société. Lancée en 1991, cette opération ne sera pas achevée avant 2032.



L'année 2024 a été marquée par le vote d'un avenant au traité de concession par le Conseil de Paris lors de sa séance de février, entérinant notamment l'abandon de la grande hauteur sur le secteur Bruneseau Nord.

A - Activités pendant l'année 2024

1. SECTEUR AUSTERLITZ

QUARTIER AUSTERLITZ-NORD

Programmes de construction développés par les promoteurs et bailleurs :

Ilot Fulton

Le projet Ilot Fulton est une opération de démolition-reconstruction regroupant trois lots sur une unité foncière propriété d'ICF Sablière. Le programme se décomposait en deux tranches comprenant des logements sociaux, des logements intermédiaires et un équipement petite enfance.

L'ensemble des lots a été livré. Le bail emphytéotique, portant sur les futurs locaux de l'école des métiers de la petite enfance, devrait être signé par la Ville de Paris en janvier 2025.

Réhabilitations A4A1, A4A2, et A4C.

Trois importants projets de rénovation portés par les propriétaires (JP Morgan, BNP et Allianz), dont les études ont débuté en 2021, visent notamment à améliorer la performance environnementale des bâtiments (consommation énergétique, végétalisation, protections solaires, etc.) et à répondre aux attentes de nouveaux utilisateurs.

Le lot A4A1 a obtenu un permis de construire modificatif en novembre 2023 et le chantier est en cours.

Le lot A4A2 a obtenu un permis de construire modificatif n°2 en octobre 2024, pour prendre en compte des demandes du futur locataire. Les travaux sont en cours.

Après l'obtention d'un permis de construire pour le lot A4C en juillet 2023, des études ont été relancées par le propriétaire pour une réhabilitation moins lourde. Une déclaration préalable et un permis de démolir ont été obtenus en 2024. Les travaux sont en cours.

Haropa - Pavillons 1 et 2

Haropa a lancé en 2021 un appel à projets en vue de réhabiliter et exploiter les pavillons 1 et 2 du quai d'Austerlitz afin de développer à la fois une activité de logistique urbaine et une programmation ouverte sur le quartier. 2 offres ont été finalisées et analysées avec la contribution de la SEMAPA. Le jury a retenu en novembre 2022 l'offre de SOGARIS qui vise à développer, en plus de la logistique, des activités de l'Économie Sociale et Solidaire en s'appuyant notamment sur les partenaires Aurore et Yes We Camp, qui occupent d'ores et déjà les locaux à titre précaire.

Une Convention d'Occupation Temporaire a été signée entre Haropa et SOGARIS en 2023 et le permis de construire a été déposé en novembre 2024.

QUARTIER AUSTERLITZ-SUD

Espaces publics :

Pas d'activité sur ce secteur en 2024.

Programmes de construction développés par les promoteurs et bailleurs :

Pas d'activité sur ce secteur en 2024, les immeubles étant réalisés.

QUARTIER AUSTERLITZ-GARE

Espaces publics :

Voie de liaison A7-A8

Après un premier avant-projet pour la future rue David Bowie achevé en 2022, la SEMAPA a désigné le groupement ARTELIA/TODOMODO pour reprendre la suite des études et assurer la mission de maîtrise d'œuvre jusqu'à la réalisation des travaux. La reprise de l'avant-projet a débuté fin 2024.

Pont de la Salpêtrière

Le pont a pu être ouvert en fin d'année 2023 pour la circulation des chantiers du secteur. L'ouverture au public est prévue à l'achèvement du programme de construction A7A8, en 2027.

Square Marie Curie

Dans le cadre du plan d'action « qualité de l'eau-objectif JO et baignade », la Ville de Paris a construit, sous l'emplacement actuel du square Marie Curie, un bassin de stockage d'eau pluviale enterré de 46000 m³, visant à éviter les rejets en Seine. L'ouvrage a été livré en mai 2024.

La Direction des Espaces Verts et de l'Environnement de la Ville de Paris, maître d'ouvrage et maître d'œuvre, a conçu un nouvel aménagement pour le square Marie Curie, dont la surface est triplée dans le cadre du projet urbain. Un permis d'aménager a été obtenu en 2024 pour la réalisation de la phase 1 de ce parc, correspondant à l'emprise précédemment occupée par les travaux du bassin de stockage d'eau pluviale. Les travaux ont débuté fin 2024.

La phase 2 fera l'objet d'une seconde autorisation administrative. Les travaux débiteront après la libération des emprises, aujourd'hui occupées par le chantier du lot A7A8.

Programmes de construction développés par les promoteurs et bailleurs :

A7A8 (et cour muséum)

Ce projet d'ensemble est porté en maîtrise d'ouvrage par Kaufman & Broad / Altarea / Gares & Connexions / Indigo / ELOGIE-SIEMP. Le programme comprend (hors halle voyageurs) environ 49.800 m² de bureaux, un auditorium (900 m²), 6.775 m² d'hôtel, 21.400 m² environ de commerces, 452 m² de locaux associatifs pour la Ville de Paris, 6.100 m² de locaux d'activités pour les services ferroviaires, une aire de livraison à usage partagé, une aire de dépose-minute et une aire de dépose taxis, un parc de stationnement notamment public, 12.100 m² environ de logements sociaux familiaux et étudiants et intermédiaires, ainsi que le réaménagement de la cour Muséum en traversée piétonne, qui accueillera des kiosques et des plantations d'arbres. Ce programme est conforme au protocole 3bis, adopté par le Conseil de Paris en septembre 2018 et signé le 28 mars 2019.

Après la signature des actes fonciers intervenue fin 2022, les travaux, prévus sur une durée de 52 mois environ, ont démarré début 2023.

Un permis de construire unique modificatif a été obtenu le 5 septembre 2023 et est devenu définitif fin 2023. Il permet de prendre en compte des modifications liées à l'approfondissement des études techniques et des évolutions permettant de répondre à la commission d'enquête publique et à la demande de la Ville de Paris, avec notamment l'augmentation des stationnements pour vélos et l'augmentation des surfaces végétalisées.

A fin 2024, les travaux de terrassement, fondation et les travaux d'infrastructure ont été achevés. Les travaux de gros œuvre de la superstructure sont en cours jusqu'en 2026, avant de démarrer les corps d'états secondaires. La livraison de l'ensemble est prévue courant 2027

A8C

Le projet, d'environ 9 500 m² SDP, est porté par l'AFM Téléthon et l'Institut de Myologie. Essentiellement constitué de laboratoires, il est destiné à l'accueil des malades et à la recherche.

Le concours de maîtrise d'œuvre pour la réalisation du bâtiment a désigné en 2022 comme lauréat le groupement Brunet Saunier Architecture / Belval & Parquet Architectes / CET Ingénierie et Gaya Développement Durable.

Le permis de construire a été obtenu en juin 2024 et l'acte de vente a été signé le 20 décembre 2024. En parallèle, le maître d'ouvrage a désigné un titulaire pour le Contrat de Promotion Immobilière, qui sera chargé des travaux, qui doivent démarrer mi-2025.

QUARTIER AUSTERLITZ-SALPETRIERE

Ce secteur reste à ce stade inactif. Pour mémoire, une étude des potentialités urbaines réalisée par l'agence SEURA, portant sur les emprises de la Pitié Salpêtrière intégrées au périmètre de la ZAC, a été menée en janvier 2014. Deux scénarii ont alors été étudiés, proposant des programmations mixtes. Dans les deux cas, une voie nouvelle vient relier le boulevard Vincent Auriol à la rue David Bowie et au Pont de la Salpêtrière, afin de désenclaver ce secteur.

Afin de permettre l'évolution possible à terme de ce secteur, les études du projet du Pont de la Salpêtrière permettent un aménagement en deux phases : une première phase durant laquelle le pont est en sens unique depuis l'avenue Pierre Mendès France vers le boulevard de l'Hôpital et une seconde phase avec un possible double sens de circulation sur le pont.

2. SECTEUR TOLBIAC

QUARTIER TOLBIAC-NORD

Dans ce secteur achevé de longue date, le groupe MK2 a engagé la transformation d'une partie de son bâtiment (actuellement restaurant) en hôtel/cinéma. Le permis de construire a été autorisé en avril 2023 et un acte de vente des droits à construire complémentaires correspondants a été signé en octobre 2023 entre la SEMAPA et MK2. Un PCM déposé en janvier 2024 a été obtenu en novembre 2024. Le démarrage du chantier est prévu au printemps 2025.

Par ailleurs, Eau de Paris a fait l'acquisition en 2022 de l'immeuble « le Malraux » (lot T1A3) en vue d'en faire son nouveau siège social. En parallèle du dépôt d'un permis de construire pour sa réhabilitation en juin 2024, Eau de Paris a engagé les travaux de curage du bâtiment. Le rez-de-chaussée, espace d'exposition ouvert au public, accueillera notamment le pavillon de l'Eau.

QUARTIER TOLBIAC-CHEVALERET

Espaces publics et infrastructures :

Espaces périphériques à la halle Freyssinet

Les travaux d'aménagement et de végétalisation de la rue Ada Lovelace, engagés en 2023, doivent être livrés au printemps 2025. Ils permettront notamment l'exploitation d'une culture de houblon par la brasserie « La Parisienne », désignée dans le cadre de l'appel à projet « Parisculteurs Houblon 2 » sur le mur séparant la rue du faisceau ferré.

Place T4, raccordement avec l'avenue de France et escalier T4

Les travaux d'aménagement de surface et de végétalisation de la place et de l'escalier T4, engagés en 2023, se sont poursuivis en 2024 et seront livrés en 2025. Ils permettront ainsi l'ouverture au public d'une nouvelle liaison piétonne entre le parvis Alan Turing et l'avenue de France.

Aménagement de surface de la poutre T4

La maîtrise d'œuvre DVVD / ARTELIA a été chargée de reprendre les études de faisabilité pour l'habillage de la poutre structurelle de l'ouvrage de couverture des voies ferrées afin de proposer un projet plus frugal. Les premières esquisses n'étant pas satisfaisantes, la SEMAPA a depuis prononcé la résiliation partielle du marché sur cette mission et désignera en 2025 une nouvelle équipe de maîtrise d'œuvre pour cet aménagement.

Promenade Claude Lévi-Strauss T5 T6 T7 T8

Livrée au droit des lots T7 et T8, la promenade plantée Claude Lévi-Strauss doit être poursuivie au droit des futurs immeubles des lots T5A, T5B, T6A et T6B. Les travaux d'aménagement définitif seront engagés en fonction des livraisons prévisionnelles des bâtiments.

Programmes de construction développés par les promoteurs et bailleurs :

T10

Confrontés à des difficultés de financement au regard des coûts de travaux résultant des appels d'offres entreprises lancés en 2024, les opérateurs ont retardé le démarrage de cette opération pour négocier et ont par ailleurs demandé à la SEMAPA des études et sondages de pollution des sols supplémentaires. L'acte de vente du lot T10A avec Paris Habitat (8056 m² sdp de logements sociaux (familiaux et étudiants), 1 083 m²sdp de commerces et de locaux SNCF) a été signé le 19 décembre 2024 tandis qu'ICF Novedis a souhaité reporter la signature de l'acte de vente du lot T10B à début 2025 (4 995 m² sdp de logements intermédiaires et de commerces).

T5B

Le maître d'ouvrage du projet (Cie de Phalsbourg) a démarré le chantier de cet immeuble-pont (lots T5-B1 et T5-B2 devant accueillir un hôtel 5* et une auberge de jeunesse) en mars 2020. À la suite de la chute d'une poutre de coffrage sur les voies ferrées le 1^{er} décembre 2020, le chantier a été interrompu et des expertises ainsi qu'un audit SNCF ont été menés. Le chantier a pu redémarrer en mars 2023, après la désignation d'une nouvelle maîtrise d'œuvre et la structure de franchissement a été achevée à l'été 2024. Sur décision du maître d'ouvrage, invoquant des difficultés financières au regard du contexte économique, le démarrage de la superstructure a été reporté. Un permis de construire modificatif a été déposé fin 2024 afin notamment de modifier le programme qui prévoit désormais un hôtel 4* et un hôtel 5*. Le chantier reprendra dès l'obtention d'un permis de construire modificatif devenu définitif.

T6B

Le chantier de cet immeuble-pont de logements privés a démarré fin 2023. La structure de franchissement a été terminée à l'été 2024, le porteur de projet, Cogedim, visant une livraison du lot au premier trimestre 2027. Celui-ci a engagé des échanges fin 2024 avec la Ville et la SEMAPA en vue d'un dépôt de permis de construire modificatif au printemps 2025 pour revoir certaines typologies de logements au vu du contexte de la commercialisation.

3. SECTEUR MASSENA

QUARTIER MASSENA-UNIVERSITE :

Ce secteur, dont la coordination est assurée par Ateliers Lion Associés, est pratiquement achevé. Il comprend essentiellement des lots universitaires et des logements.

Espaces publics et infrastructures

Quai Panhard et Levassor : aménagement du parvis de l'entrée de l'École d'architecture et de la Maison des projets de la SEMAPA

Le réaménagement du trottoir du quai Panhard et Levassor entre la rue Jean-Antoine de Baïf et le pont National fait partie de l'étude de maîtrise d'œuvre menée par Ateliers 2/3/4 sur le secteur Bruneseau pour la restructuration du quai d'Ivry. Il s'agit notamment d'articuler sur cette emprise la piste cyclable bidirectionnelle existante avec son prolongement au droit du quai d'Ivry, en lien avec le parvis d'accès à l'école d'architecture et à la Maison des Projets de la SEMAPA. Les travaux se sont achevés en 2024.

Programmes développés par les promoteurs ou bailleurs :

M5A2 « In Vivo »

Le projet « In Vivo », porté par l'équipe Marignan/XTU/MU/CDC Habitat est le lauréat de l'appel à projets « Réinventer Paris » sur le lot M5A2. Dédié à un programme mixte de logements (accession, locatifs intermédiaires, étudiants/chercheurs sociaux), à un tiers-lieu et à un café, il se caractérisait notamment par la création d'une ferme d'aquaculture dont le principe reposait sur la culture d'algues en façade. En raison de sa complexité accrue, mais aussi du coût à la hausse des prix des matières premières et de l'énergie, ce dispositif a été remplacé par une façade végétalisée arrosée avec les eaux grises du bâtiment, préalablement traitées en toiture par des dispositifs de phytoremédiation. Ce nouveau projet a fait l'objet d'un permis de construire modificatif délivré en 2024.

Le bâtiment présente par ailleurs la particularité de se développer en surplomb de la petite ceinture et du raccordement TGV, et doit de ce fait tenir compte de plusieurs interfaces ferroviaires, à la fois techniques et foncières.

Les travaux, débutés fin 2021, se sont poursuivis durant l'année 2024.

Réhabilitations M1A, M3G et M2B

Trois projets de réhabilitation de bâtiments tertiaires sont engagés sur ce secteur. Comme pour les bâtiments de l'avenue Pierre Mendès France, ces projets visent à améliorer la performance environnementale (consommation énergétique, végétalisation, protections solaires, etc.) et à répondre aux attentes de nouveaux utilisateurs.

- Le chantier de réhabilitation du lot tertiaire M1A par Covea Immobilier est en cours.
- Le porteur du projet de réhabilitation du lot tertiaire M3G a obtenu un permis de construire modificatif en juillet 2024. Le chantier reste à engager.
- Enfin, Immobilière 3F s'est porté acquéreur du lot M2B en vue de le rénover pour y implanter son siège et a obtenu une déclaration préalable à cette fin en août 2024.

QUARTIER MASSENA-CHEVALERET

Ce secteur, dont la coordination est assurée par l'agence Fortier pour les îlots M8 (achevé) et M9, et par Ateliers Lion associés pour l'îlot M10, est partiellement réalisé en sursol au-dessus du faisceau ferroviaire. Il accueille majoritairement des immeubles de logements et des équipements publics de proximité (deux écoles polyvalentes, une crèche et un jardin public). L'îlot M9 sera achevé en 2025, à la livraison du lot M9A (logements privés et Université de Chicago). Il restera à réaliser les immeubles de l'îlot M10 adressés sur l'avenue de France, sur la rue Louise Bourgeois et sur la place Farhat Hached.

Espaces publics et infrastructures :

Dalle M10

À la suite de l'attribution en avril 2018 par la SNCF du marché de travaux de la dalle M10VP (au-dessus des voies principales), les travaux se sont achevés en juillet 2024. Un protocole d'accord transactionnel a été signé entre la SNCF et le groupement titulaire du marché de travaux afin de clore les différends entre les parties.

Dalle M10 A Partielle (déjà livrée)

Dans le cadre d'une procédure contentieuse entre l'entreprise NGE, la SEMAPA et la SNCF auprès du tribunal de commerce de Paris, un jugement a été rendu le 20 novembre 2020 condamnant in solidum la SEMAPA et la SNCF à la somme totale de 8 397 933,80 €. La SEMAPA s'est donc provisoirement acquittée de 4 193 966,90 €.

Suite à l'appel formé par la SEMAPA et la SNCF, la Cour d'appel du 13 mai 2024 a statué en ramenant les sommes au montant de 5 925 596,23 € dont 2 260 284,68 € à la charge de la SEMAPA. Cet arrêt est définitif à ce jour et il a été demandé à NGE de rembourser le trop-perçu, soit 1 933 682,22 €.

Espaces publics îlot M10 et place Farhat Hached

En 2021, la SEMAPA a retenu le groupement ARTELIA+ITHAQUE pour la maîtrise d'œuvre des espaces publics de la rue Emilie du Châtelet et du réaménagement d'une partie de la rue Regnault (depuis le carrefour avec la rue du Chevaleret jusqu'à l'escalier menant à la rue Louise Bourgeois). Parallèlement, les études d'aménagement de la Place Farhat Hached ont été réalisées par ATELIERS LION+ARTELIA.

Ce deuxième périmètre d'étude s'étend jusqu'à la Gare Masséna et comprend au nord l'emprise de la future station du TZEN5. Les études d'avant-projet de ces espaces publics ont été lancées en 2024, en intégrant des orientations issues des ateliers de concertation qui se sont tenus en 2023.

Programmes de construction développés par les promoteurs ou bailleurs :

M9A

Le lot M9A comprend des logements privés et l'antenne européenne de l'Université de Chicago qui est réalisée en VEFA par ICADE, promoteur lauréat de la consultation lancée en 2018 sur l'ensemble du lot. Ce projet intègre par ailleurs la sortie de la gare du RER C.

Le permis de construire a été obtenu en 2021. Les travaux ont démarré en mars 2022 et l'université de Chicago a été livrée à l'été 2024. Les logements et les commerces seront achevés en 2025.

Gare Masséna « Réalimenter Masséna »

Ce lot, inclus par la Ville de Paris dans l'appel à projets « Réinventer Paris », prévoyait la réhabilitation de la gare Masséna et la réalisation d'un bâtiment en structure bois le long de la Petite Ceinture. L'ensemble, totalisant environ 1.700m², était consacré à l'alimentation à travers un programme composé d'agriculture urbaine, espace de vente, formation, résidence... L'équipe lauréate est constituée notamment par Hertel Investissement (promoteur investisseur) et Lina Gothmeh, maître d'œuvre.

La promesse de vente a été signée en octobre 2019 entre la Ville de Paris (propriétaire du terrain) et Hertel Investissement, concomitamment à la signature d'une convention de financement entre la SEMAPA et Hertel Investissement pour la prise en compte des surcoûts liés aux mesures conservatoires pour la prolongation de la ligne 10 en tréfonds du lot.

Le permis de construire a été obtenu en 2021 et l'acte de vente a été signé en juin 2022. À la suite de difficultés techniques et financières liées notamment à la situation internationale impactant le coût de l'énergie et des matières, le projet a été questionné par l'opérateur en lien avec la Ville de Paris.

Dans ce contexte, un nouveau permis de construire portant sur la partie réhabilitation du programme a été déposé et obtenu en octobre 2024.

Secteur M10

Cet îlot est situé sur l'infrastructure de couverture des voies ferrées réalisée en 2024 à l'extrémité de l'avenue de France, côté boulevard des Maréchaux. Il comprend 3 lots de logements sociaux et libres, avec des activités économiques en rez-de-chaussée et représente une constructibilité globale de l'ordre de 23.000 m² SDP.

Les logements sociaux, prévus dans les lots M10A1-A2 ont été attribués par la Ville de Paris à Paris Habitat OPH. Un concours de maîtrise d'œuvre a été lancé en 2024 pour une désignation du lauréat au 1^{er} trimestre 2025.

4. SECTEUR BRUNESEAU

Le secteur Bruneseau comprend deux quartiers aux temporalités opérationnelles différentes :

- Bruneseau nord, compris entre la Seine, la limite avec la ville d'Ivry-sur-Seine, le faisceau ferroviaire et le boulevard du Général Jean Simon, correspond à la première emprise urbanisable. Ce secteur a fait l'objet en 2010 d'une révision simplifiée du PLU portant notamment le plafond des hauteurs à 50 et 180m suivant les implantations bâties. Le PLU bioclimatique adopté en novembre 2024 a redéfini la programmation du secteur et abaissé le plafond à 37m.
- Bruneseau sud, situé entre l'avenue de la Porte de Vitry, le boulevard du Général Jean Simon et les voies ferrées, sera opérationnel après le déplacement de l'activité de maintenance SNCF à l'horizon 2028-2029 (date à confirmer par la SNCF). Il fait l'objet, dans le PLU bioclimatique adopté en novembre 2024, d'un Périmètre d'attente de projet d'aménagement global (PAPAG).

QUARTIER BRUNESEAU-NORD

Espaces publics et infrastructures :

Aménagement des rues Berlier, Bruneseau et de l'allée Paris Ivry

Les études d'avant-projet de la partie basse de la rue Bruneseau (entre le boulevard périphérique et le quai) et de l'allée Paris-Ivry (entre les rues Berlier et Bruneseau) se sont achevées en 2022 et ont notamment permis de stabiliser le schéma de circulation à terme, qui verra le sens de circulation inversé pour les voitures sur les rues Berlier et Bruneseau.

A la suite de la décision de retravailler le projet Bruneseau Seine sur de nouvelles bases (cf. infra), des études de faisabilité pour l'aménagement de la rue Bruneseau ont été engagées, en prévoyant la création de cheminements piétons et cycles, le passage du TZEN5, ainsi que la préservation des arbres existants. Ces études, qui se sont poursuivies en 2024, doivent permettre d'aboutir au lancement d'un nouveau marché de maîtrise d'œuvre des espaces publics.

Aménagement du quai d'Ivry

Les travaux, prévoyant notamment la réalisation d'une piste cyclable bidirectionnelle, le passage du TZEN5 et la végétalisation du quai, menés par phases afin de maintenir en permanence la circulation des piétons, des cyclistes et des véhicules, se sont achevés en 2024.

Déploiements des réseaux

En parallèle des réflexions sur l'aménagement de la rue Bruneseau, les études du futur réseau d'assainissement et des réseaux d'eau potable et non potable ont été relancées fin 2023 et se sont poursuivies en 2024. Les travaux doivent être lancés en 2025.

Programmes développés par les promoteurs ou bailleurs :

B1A3

Le lot B1A3 fait partie des sites sélectionnés dans le cadre de l'Appel à Manifestations d'Intérêt « immeubles à vivre bois » lancé par ADIVBOIS en collaboration avec la mission interministérielle du PUCA.

L'équipe lauréate est composée de REI (mandataire), avec l'agence LAN en maîtrise d'œuvre. Le projet, baptisé WOOD'UP, comprend 132 logements familiaux privés. L'immeuble a fait l'objet d'une vente en bloc à GECINA en 2021. En 2024, GECINA a proposé à la vente la moitié des logements, les logements restants étant conservés en patrimoine locatif.

Réalisé en structure bois, le chantier a été approvisionné par la Seine, avec notamment des poutres en hêtre provenant des forêts normandes.

L'immeuble a été livré à l'automne 2024.

B1B4

Comme B1A3, ce lot a été retenu dans le cadre de l'Appel à Manifestations d'Intérêt « Immeubles à Vivre bois ». Il doit accueillir une résidence étudiante pour 200 jeunes chercheurs et, à rez-de-chaussée, l'une des futures sorties de la station de la ligne 10 prolongée.

La consultation en conception réalisation a été lancée au printemps 2017 par Paris Habitat OPH en collaboration avec ADIVBOIS. Le marché a été attribué au groupement Bouygues/Brézillon/Atelier WOA/Nadau-Lavergne.

Les ajustements liés au volume de sortie RATP pour la future station ont eu pour conséquence de retarder le développement opérationnel du lot. Le permis de construire a été déposé en juin 2019. Des discussions ont été menées avec les architectes de sécurité et la BSPP concernant le mode constructif en bois, ayant abouti, après adaptation du projet, à l'obtention du permis de construire en décembre 2020. Un permis de construire modificatif a par la suite été déposé en juillet 2021 pour prendre en compte de nouvelles demandes de la BSPP concernant la sécurité incendie du bâtiment.

Malgré ces échanges avec la BSPP, le permis a néanmoins fait l'objet d'un avis défavorable de la Préfecture de Police, au titre de l'application de la doctrine diffusée en juillet 2021 pour la construction des immeubles en matériaux biosourcés et combustibles, ce qui a nécessité de nouvelles modifications des dispositifs de sécurité, à l'issue desquelles le Permis a finalement été obtenu en octobre 2022.

L'acte de vente du terrain a été signé en novembre 2023 et les travaux ont débuté fin 2023, pour un achèvement prévu en 2026.

B1A5

Ce lot a fait l'objet d'une consultation lancée en septembre 2019. Le programme comprend environ 4.200 m² de logements privés et 940 m² de commerces et activité. C'est le groupe Giboire, avec l'agence Barrault-Pressacco comme maître d'œuvre, qui a été désigné lauréat lors du jury tenu en septembre 2020, avec un projet de bâtiment en pierre massive porteuse et planchers en bois. Les études se sont poursuivies en 2021 et ont permis d'aboutir au dépôt du permis de construire en décembre 2021. Celui-ci a été obtenu en octobre 2022. La signature de l'acte de vente a eu lieu en avril 2023. Le démarrage des travaux a cependant été retardé à la demande du maître d'ouvrage du fait des difficultés de commercialisation des logements en raison du contexte économique.

Un permis de construire modificatif a été obtenu en novembre 2024 afin d'optimiser les surfaces de logements et les travaux devraient démarrer en 2025.

« Bruneseau Seine » (lots B1C, B2A, B2B, B1D)

Le projet désigné lauréat en 2019 dans le cadre de la consultation « inventer Bruneseau » portant sur les lots B1C, B1D et B2A et l'allée Paris Ivry, a fait l'objet de promesses de vente en mars 2020, puis d'études qui ont conduit au dépôt des permis de construire en décembre 2021. Ce projet portait sur environ 100.000 m² de logements, bureaux, activités économiques et équipements privés, et incluait la rénovation de la « cité Kagan » en cité artisanale.

En mars 2022, le projet, remis en question dans le cadre des débats sur le futur PLU bioclimatique de la Ville de Paris, notamment concernant la hauteur des constructions, a été suspendu dans l'attente de nouvelles orientations. En 2023, un accord a été trouvé avec le groupement lauréat pour relancer une nouvelle étude sur la base des dispositions du projet de PLU bioclimatique arrêté par le Conseil de Paris le 5 juin 2023 et du vœu de l'exécutif adopté à cette occasion, portant sur une assiette comprenant les lots B1C, B1D, B2B et l'allée Paris Ivry. L'étude a démarré en septembre 2023 et a donné lieu à une proposition à la fois programmatique, architecturale et financière en 2024. De nouvelles promesses de vente pourraient être signées en 2025, parallèlement à la mise au point du nouveau projet.

B2A

Dans le respect du vœu de l'exécutif relatif à la réorientation du projet Bruneseau Seine adopté en 2023, une étude de faisabilité a été lancée en 2024 pour la réalisation par la RIVP d'un bâtiment à destination d'hôtel industriel à proximité de la Cité Kagan (lot B2A), dont la programmation serait orientée vers des activités productives et industrielles, afin de créer une synergie avec l'hôtel d'activité Berlier existant et la résidence étudiante de la rue Bruneseau, tous les deux sous gestion RIVP / HENEO. Cette étude, en cours, a été confiée à l'agence Kagan Architectures.

QUARTIER BRUNESSEAU-SUD

Dans le cadre des échanges entre la SEMAPA et la SNCF sur la définition de l'emprise cessible, la SNCF a engagé des études pour réorganiser le site à la suite des annonces gouvernementales relatives au maintien des trains Corail, notamment de nuit. Ces études, dont l'achèvement était prévu à l'été 2023, ont été prolongées et devraient être présentées au mieux à l'été 2025. Le calendrier prévisionnel SNCF envisage désormais un début des travaux de libération du site fin 2027, soit un décalage de l'ordre de 2 ans.

5. GESTION DES DALLES DE COUVERTURE

La SEMAPA et la SNCF ont attribué, en co-maîtrise d'ouvrage, un marché de collecte des données juridiques et techniques au cabinet de géomètre-expert QUARTA en novembre 2023, et un marché d'accompagnement juridique pour la mise en place d'une gouvernance des dalles à l'Etude CHEUVREUX en mai 2024. L'année 2024 a ainsi été majoritairement consacrée à l'identification des propriétaires de volumes d'ouvrages et bâtiments sur ouvrages, en vue de les réunir à terme dans un organe de gouvernance pour la gestion et l'entretien futurs des dalles, ainsi qu'à l'approfondissement du modèle juridique à retenir pour cette future gouvernance. A l'automne 2024 a également été engagée une analyse de risques, associant étroitement la Ville de Paris, visant à prioriser la réalisation des missions requises pour la maintenance des ouvrages remis.

B - Les perspectives pour l'année 2025 :

1. SECTEUR AUSTERLITZ

QUARTIER AUSTERLITZ-NORD

Ilot Fulton

Un bail emphytéotique devrait être signé début 2025 entre la Ville de Paris et ICF Sablière, relatif à l'équipement dévolu à une école des métiers de la petite enfance.

Haropa - Pavillons 1 et 2

Les travaux de réhabilitation des pavillons 1 et 2 du quai d'Austerlitz afin de développer à la fois une activité de logistique urbaine et une programmation ouverte sur le quartier (activités ESS) devraient débuter en 2025.

QUARTIER AUSTERLITZ-SUD

Pas d'actualité prévue en 2025.

QUARTIER AUSTERLITZ-GARE

Square Marie Curie

Les travaux de la phase 1 du square Marie Curie sous maîtrise d'ouvrage et maîtrise d'œuvre de la Direction des Espaces Verts et de l'Environnement de la Ville de Paris, devraient s'achever à l'été 2025.

Lot A8C

Les travaux du lot A8C porté par l'AFM Téléthon et l'Institut de Myologie devraient débuter à l'été 2025.

Lot A8B

L'acte de vente pour la réalisation de logements sociaux, d'une résidence étudiante sociale et de logements intermédiaires dans le cadre du lot A7A8 devrait être signé en 2025 avec le bailleur Elogie-Siemp.

QUARTIER AUSTERLITZ-SALPETRIERE

Pas d'actualité prévue en 2025.

2. SECTEUR TOLBIAC

QUARTIER TOLBIAC-NORD

Les travaux de transformation du restaurant du MK2 en hôtel/cinéma et restaurant-bar devraient commencer en 2025.

Les travaux de réhabilitation du lot T1A3 pour le nouveau siège d'Eau de Paris doivent se poursuivre en 2025.

QUARTIER TOLBIAC-CHEVALERET

Sur la place Jean-Michel Basquiat, la guinguette numérique EP7, qui fait l'objet de travaux d'amélioration technique (chauffage/climatisation) par la SEMAPA et d'un réaménagement intérieur par son nouvel exploitant, devrait ouvrir au printemps 2025.

Espaces publics et infrastructures :

Place T4, raccordement avec l'avenue de France et escalier T4

La place et l'escalier T4 devraient ouvrir au public au printemps 2025 et faire l'objet d'un choix de dénomination.

Espaces périphériques à la halle Freyssinet

Les travaux de la rue Ada Lovelace devraient être réceptionnés au printemps 2025. Une première récolte du houblon planté par la Brasserie « la Parisienne » est prévue à l'automne 2025. La remise à la Ville et la cession de cet espace public devraient intervenir en 2025.

Promenade Claude Lévi-Strauss T5 T6 T7 T8

Les différents services de la Ville de Paris seront sollicités en 2025 pour l'instruction du Permis d'Aménager de la promenade plantée au droit des lots T5 et T6.

Une zone test de béton d'argile sur la promenade plantée au droit du lot T6B devrait être réalisée et ouverte au public en 2025. Cette initiative de la SEMAPA vise à tester durant un an ce matériau bas carbone innovant, en vue d'étudier l'opportunité de son déploiement.

Programmes développés par les promoteurs ou bailleurs :

T10

Il est envisagé la signature d'un acte de vente avec Novedis pour le lot T10B au printemps 2025 pour un démarrage commun des travaux des lots T10A (Paris Habitat) et T10B à l'automne 2025.

T5B

Sous réserve d'obtention du permis de construire modificatif déposé fin 2024, le chantier du bâtiment devrait démarrer fin 2025, pour une livraison du programme hôtelier fin 2027 ou début 2028.

T6B

Le chantier se poursuivra en 2025 pour une livraison des logements prévue au premier trimestre 2027. Le porteur de projet envisage le dépôt d'un permis de construire modificatif au printemps 2025 pour revoir notamment la typologie de certains logements suite à des difficultés de commercialisation.

Lots restant à développer : T5A et T6A

Le développement immobilier des lots T5A et T6A (logements libres et commerces/activités) a été reporté en 2025 voire 2026 du fait des retards des lots T5B et T6B. Il sera par ailleurs prévu un décalage entre chacun de ces lots pour tenir compte des phasages de chantiers. De la même façon que pour les lots T5B, T6B et T6C, ces projets devront être réalisés en « structure pont », au-dessus du volume ferroviaire. Les dossiers comporteront donc un volet ferroviaire spécifique, et devront donner lieu à des offres techniques suffisamment développées pour que la SNCF puisse en vérifier la faisabilité.

3. SECTEUR MASSENA

QUARTIER MASSENA-UNIVERSITE :

Espaces publics et infrastructures

Allée Paris-Ivry (secteur Masséna)

La dernière phase des travaux d'aménagement de ce tronçon de l'allée Paris-Ivry, compris entre la rue Jean-Antoine de Baïf et le boulevard du Général Jean Simon, est prévue en 2025, en lien avec la livraison du lot M5A2.

Programmes développés par les promoteurs ou bailleurs :

M5A2 « In Vivo »

Les travaux du lot doivent s'achever à l'été 2025.

QUARTIER MASSENA-CHEVALERET

Espaces publics et infrastructures :

Espaces publics îlot M9 :

Les marchés de travaux pour la réalisation de la rue piétonne Jacques Lacan et des espaces publics aux abords des lots M9A et M9B1B2 ont été notifiés fin 2022. Une première partie des espaces publics aux abords du lot M9B1B2 a été réceptionnée en décembre 2023, en lien avec la livraison du lot. Le projet se caractérise, pour la rue piétonne Jacques Lacan, par une démarche de réemploi de matériaux provenant du dépôt de la Ville de Paris. La finalisation de ces travaux s'effectuera après la livraison du lot M9A, prévue à l'été 2025.

Espaces publics îlot M10 et place Farhat Hached :

Les études d'avant-projet de ces espaces publics devraient s'achever en 2025.

A l'issue des études d'avant-projet, une consultation sera lancée pour désigner sur le périmètre une nouvelle maîtrise d'œuvre de la phase projet jusqu'à la réception des travaux.

Programmes de construction développés par les promoteurs ou bailleurs :

M9A

Les logements du lot M9A devraient être livrés à l'été 2025.

M10E - La Gare Masséna « Réalimenter Masséna »

Suite à l'obtention du permis de construire pour la partie réhabilitation, le démarrage des travaux est prévu en 2025.

Consultations à lancer : M10

Une maîtrise d'œuvre sera désignée en 2025 pour le M10A1A2 à l'issue d'un concours lancé par Paris Habitat OPH. Par ailleurs, une 1^{ère} consultation pour les logements libres du lot M10B pourrait être lancée en 2025.

4. SECTEUR BRUNESSEAU

QUARTIER BRUNESSEAU-NORD

Les travaux du futur réseau d'assainissement et des réseaux d'eau potable et non potable devraient être lancés en 2025.

Les travaux du lot B1A5 devraient débuter fin 2025, après obtention d'un deuxième permis de construire modificatif.

Le projet Bruneseau Seine a donné lieu en 2024 à une proposition à la fois programmatique, architecturale et financière formulée par le groupement d'opérateurs retenu sur le projet initial. Cette proposition, basée sur les orientations du PLU bioclimatique, permet d'envisager un redémarrage du projet et des études pour les lots B1C1, B1D1 et B2B en 2025.

Parallèlement, l'année 2025 permettra de préciser les projets à conduire au sein de l'îlot B2A, tant concernant la cité administrative et industrielle de la Ville de Paris (Cité Kagan) que l'emprise attenante, pour laquelle une étude de faisabilité a été lancée en 2024 par la RIVP pour la réalisation d'un hôtel d'activités.

QUARTIER BRUNESSEAU-SUD

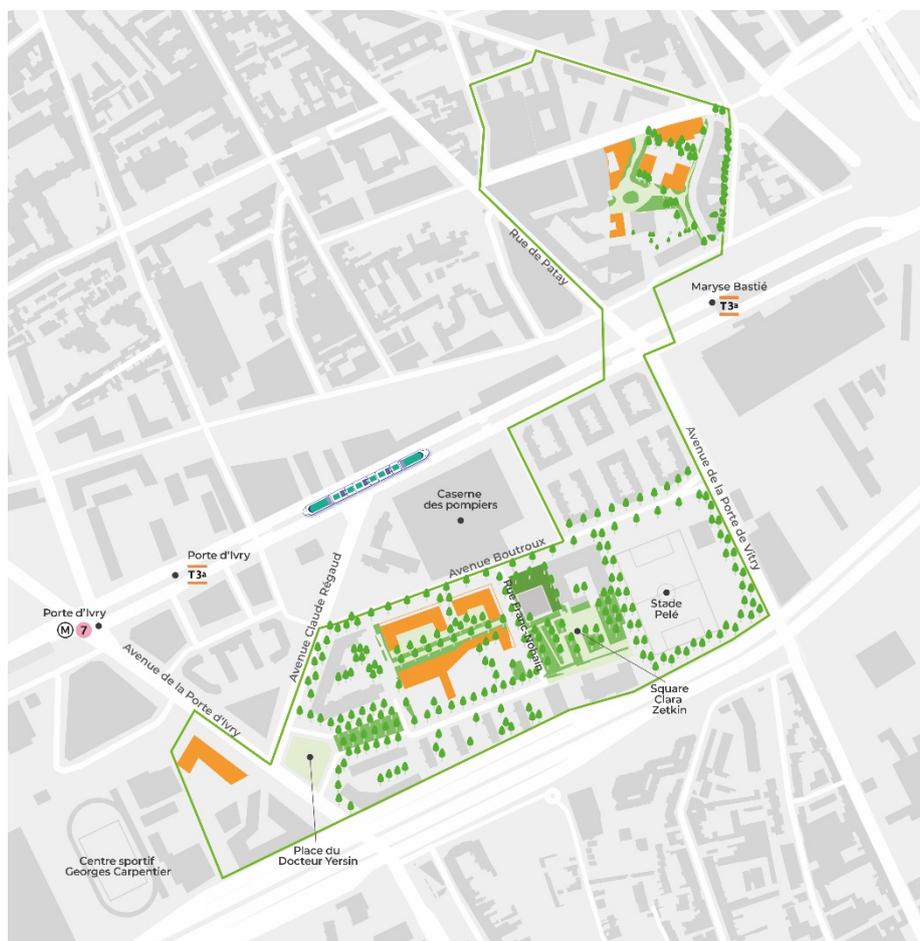
Pas d'actualité prévue en 2025.

5. GESTION DES DALLES DE COUVERTURE

L'année 2025 sera consacrée à la finalisation de l'identification des propriétaires d'ouvrages et bâtiments sur le périmètre des dalles, à la collecte des données techniques requises pour leur maintenance et à la stabilisation du mode juridique de gouvernance future.

II. LES AUTRES OPERATIONS D'AMENAGEMENT

A - ZAC BEDIER OUDINE PARIS 13EME ARRONDISSEMENT



1 – Historique de l'opération

La ZAC « Joseph Bédier-Porte d'Ivry » a évolué, en 2020, de manière significative. Le Conseil de Paris de décembre 2019 a en effet approuvé la modification de la ZAC, renommée ZAC « Bédier-Oudiné », et a autorisé la signature d'un avenant au traité de concession de la SEMAPA.

Le programme et le périmètre ont ainsi été modifiés par un avenant n°4.

Le périmètre de la ZAC Bédier Oudiné comprend aujourd'hui une surface d'environ 18 hectares, répartis en deux secteurs qui se développent de part et d'autre du boulevard Masséna :

- Le secteur Oudiné, au nord du boulevard, est compris entre la rue Cantagrel, la rue Chevaleret et la rue de Patay ;
- Le secteur Bédier, au sud du boulevard, est compris entre l'avenue de la porte de Vitry, le boulevard périphérique, la Porte d'Ivry, l'avenue Claude Régnaud, l'avenue Boutroux et la rue Darmesteter.

Ces deux secteurs sont inscrits dans la géographie de la Politique de la Ville depuis 2000 et reconduits dans la nouvelle géographie 2024-2030.

Des orientations nouvelles, conformes au PLU bioclimatique, ont été apportées en 2024 au programme voté par le Conseil de Paris en 2019, proposant un projet urbain moins dense, davantage respectueux du patrimoine arboré existant et faisant le choix d'une rénovation de l'école Franc-Nohain plutôt que de sa démolition/reconstruction.

Ces évolutions se traduisent par un programme de construction moindre, une modification du programme des équipements publics et de nouveaux plans masses pour les deux secteurs de la ZAC.

Une modification du dossier de réalisation de la ZAC Bédier-Oudiné a en conséquence été présentée au Conseil de Paris de novembre 2024, ainsi qu'un avenant n° 5 au traité de concession ayant pour objet :

- la réduction de la constructibilité de certains lots et la modification de leur programmation ;
- la modification du Programme des Equipements Publics (PEP) pour prendre en compte principalement :
 - le changement de la maîtrise d'ouvrage (Ville de Paris au lieu de SEMAPA) pour l'Ecole Franc-Nohain, qui sera désormais réhabilitée et non plus démolie / reconstruite,
 - le réaménagement du stade Pelé (création de tribunes et d'un portail d'entrée),
 - la nouvelle répartition du financement pour le réaménagement des voiries existantes sur le secteur Oudiné et sur le secteur Bédier,
 - l'abandon de la reconstitution des locaux de la DJS attenants au stade Boutroux et de l'intervention sur le gymnase Marcel Cerdan,
- l'actualisation des participations de la Ville de Paris affectées au Programme des Equipements Publics (PEP) et leurs échéanciers de versement,
- l'abandon de la réalisation d'une crèche provisoire sur le terrain situé rue Leredde, au regard de la réévaluation des besoins en matière de petite enfance,
- la prise en compte d'une participation de la Ville de Paris au coût de l'opération afin d'équilibrer le résultat à l'achèvement (subvention d'équilibre) ;
- l'achèvement de cette opération à l'horizon 2031.

2 - Programme de l'opération :

Le programme global des constructions modifié comprend environ 27 560 m² de surfaces de plancher (SDP), contre 55 600m² sdp initialement, ainsi réparties :

Environ 18 400 m² de logements

- 11 500 m² SDP de logements en bail réel solidaire (169 logements environ)
- 6 900 m² SDP de logements sociaux (109 logements environ).

Environ 6 720 m² SDP d'activités, locaux associatifs et/ou de commerces

Environ 2 440 m² d'équipements publics se répartissant en

- Environ 820 m² SDP pour la rénovation de l'école Franc-Nohain
- Environ 860 m² SDP pour la reconstruction de la crèche Oudiné
- Environ 760 m² SDP pour la reconstruction/extension du centre Paris Anim' Oudiné

Le programme vise ainsi à :

- Construire des nouveaux logements sociaux et en bail réel solidaire,
- Construire des bâtiments d'activités permettant de diversifier les fonctions : surfaces d'activités dédiées à l'artisanat, à l'ESS, à la formation ...
- Améliorer les équipements publics existants :
 - Rénover le groupe scolaire Franc-Nohain, en augmentant le nombre de classes de 12 à 15 classes dont 7 dédoublées,
 - Stade Pelé : le projet prévoit désormais d'améliorer les conditions d'accueil du stade avec l'aménagement du portail d'accès ainsi que l'augmentation de la capacité des tribunes,
- Aménager de nouveaux espaces publics largement végétalisés et réservés en priorité aux modes de déplacements doux,
- Préserver, mettre en valeur et renforcer le patrimoine arboré existant.

3 - Activité de l'année 2024

A l'échelle de la ZAC :

L'année 2024 a vu la passation du marché de prestations pour l'actualisation de l'étude d'impact avec un démarrage de la mission en novembre 2024. Par ailleurs, l'étude de potentiel géothermique pour la ZAC a été lancée et la première phase a été rendue en 2024.

Sur le secteur Bédier :

Le choix d'une réhabilitation de l'école a entraîné une reprise du projet de l'îlot Franc-Nohain et de nouvelles orientations urbaines : deux lots de logements, B2 et B3, sont ainsi maintenus au lieu de trois ; le projet d'espace public comprend désormais une voie nouvelle piétonne reliant l'avenue Boutroux à la place Yersin et un mail piéton en « T » inversé, sur lequel sera implantée l'entrée principale de l'école, permettra l'ouverture de l'îlot Franc-Nohain.

Dans le cadre de la démolition de la barre BCDE, un accord financier a été trouvé en 2024 avec Paris Habitat, propriétaire foncier, et la démolition sera prise en charge par la SEMAPA.

Par ailleurs, des études de circulation et stationnement ont été lancées pour pouvoir, en 2025, valider définitivement le projet urbain et notamment le réaménagement de la place Yersin.

D'ores et déjà, une nouvelle entrée au stade Boutroux, renommé en 2024 Stade Pelé, a été réalisée afin de permettre le stationnement des autocars visiteurs à l'intérieur de son enceinte. Cet ouvrage a été mis en chantier et livré en juin 2024, dans le cadre des célébrations relatives à la nouvelle dénomination de cet équipement. Ces travaux préfigurent l'évolution plus importante du stade, prévue au traité de concession.

Sur le secteur Oudiné :

Une consultation a été lancée pour pouvoir désigner le nouveau maître d'œuvre urbain. ASPHALT a été retenu et a démarré sa mission septembre 2024. Parallèlement, a également été désigné le nouveau maître d'œuvre, atelier Tissot, en charge de la conception et de la réalisation des espaces publics. Le plan directeur a ainsi pu être finalisé en 2024.

Par ailleurs, le maître d'œuvre Ginger-Deléo, en charge des déconstructions, a poursuivi ses études préalables au lancement à venir des premiers chantiers en 2025. Les diagnostics structurels sur la barre Oudiné et le parking Paris Habitat ont été menés et la crèche désaffectée a été déconnectée du réseau CPCU. Les études relatives aux éléments potentiellement réemployables ont été approfondies, avec notamment la réalisation de tests de dépose.

Du point de vue foncier, les divisions parcellaires ont été engagées sur la base du nouveau projet urbain.

Enfin, la mise à jour de l'état phytosanitaire du patrimoine végétal a été menée.

4 - Les perspectives pour l'année 2025 :

A l'échelle de la ZAC :

La mise à jour de l'étude d'impact devrait être achevée à l'automne 2025. En parallèle, la stratégie environnementale de la ZAC, avec notamment la rédaction du Cahier des prescriptions environnementales et de développement durable (CPEDD) et de la charte de chantier propre, sera finalisée, ainsi que la stratégie en matière d'économie circulaire et de gestion des déchets.

Sur le secteur Bédier :

Le marché de maîtrise d'œuvre des espaces publics sera lancé, en vue d'une attribution dans l'année. Pour cela, le maître d'œuvre urbain devra préalablement finaliser le plan-masse et la rédaction du cahier de prescriptions architecturales.

Le lot B1, destiné à du logement BRS, fera l'objet d'un concours de maîtrise d'œuvre lancé par Elogie-Siemp, opérateur titré sur le projet pour le compte de la Foncière de la Ville de Paris.

Une étude de faisabilité sera par ailleurs menée pour la réalisation d'une nouvelle tribune sur le stade Pelé. Cette étude vise à analyser les enjeux d'implantation, de capacité et de coût, en intégrant

notamment la nécessaire préservation des arbres et les normes de la Fédération Française de Football (concernant notamment la gestion des flux de supporters).

En outre, une étude de faisabilité CPCU sera menée afin de dimensionner la sous-station et la boucle d'eau chaude du secteur.

Enfin, des actions en matière d'urbanisme transitoire seront conduites, notamment sur la place Yersin.

Sur le secteur Oudiné :

Le projet d'aménagement des espaces publics sera défini avec la validation des étapes avant-projet et projet et le permis d'aménager ainsi que le dossier Loi sur l'Eau seront finalisés.

Par ailleurs, la consultation des entreprises pour les travaux de déconstruction de la crèche, de la barre Oudiné et du parking sera menée.

Enfin, la rédaction des fiches de lots aura été finalisée, permettant le lancement dans l'année des consultations de maîtrise d'œuvre pour les lots N1, N2, N3 et N4.

B. ZAC BERCY-CHARENTON PARIS 12^{ÈME} ARRONDISSEMENT

Le secteur Bercy-Charenton est l'une des dernières grandes opportunités de développement urbain du territoire parisien. Le site occupe une position remarquable au Sud-Est du 12^{ème} arrondissement de Paris, au cœur de la Métropole. Il est actuellement occupé par des activités de logistique, d'entrepôt et de services liées à l'activité ferroviaire. Son périmètre jouxte le quartier de Bercy, le bois de Vincennes, Charenton-le-Pont, la Seine et le boulevard périphérique, au droit de l'échangeur avec l'autoroute A4. L'opération est ainsi porteuse d'enjeux à la fois locaux et métropolitains, en termes de connexions notamment.



1- Historique de l'opération

Le projet d'aménagement Bercy-Charenton vise à concilier les exigences de l'exploitation ferroviaire et les enjeux de développement urbain, avec l'ambition de créer un nouveau quartier dans le 12^e arrondissement de Paris. Il vise principalement à requalifier le site en améliorant les liaisons entre les communes de Paris et de Charenton-le-Pont, en proposant une programmation urbaine mixte, en facilitant l'accueil de nouveaux modes de transports en commun et en désenclavant les quartiers par un nouveau réseau d'espaces publics variés. Il a pour ambition d'être un projet exemplaire et pilote en matière de développement durable et de résilience.

Les dossiers de création et de réalisation de la ZAC Bercy-Charenton, le contrat de concession d'aménagement, le protocole foncier entre la Ville, la SNCF et la SEMAPA, aménageur de la ZAC, ainsi que la convention-cadre de droit de préférence, ont été approuvés par le Conseil de Paris lors de sa séance de juillet 2018.

La Ville de Paris a souhaité, en 2020, réinterroger l'opération et le protocole foncier et la convention-cadre de droit de préférence sont aujourd'hui échus.

2- Les principales actions menées en 2024

Le projet urbain a été adapté en 2024 conformément aux orientations du PLU bioclimatique approuvé le 20 novembre 2024 par le Conseil de Paris, dans la perspective d'une modification du dossier de création et du dossier de réalisation de ZAC en 2026. Pour cela, la Ville de Paris et la SEMAPA ont travaillé sur plusieurs axes.

Stabilisation du programme :

Les réflexions concernant la programmation des équipements publics de la ZAC se sont poursuivies en 2024 en collaboration avec les services de la Ville de Paris, au regard du programme global de l'opération.

Une mission d'accompagnement en vue de l'aménagement du secteur Léo-Lagrange a été confiée à ALPHAVILLE en avril 2024, afin de définir la programmation des équipements sportifs. Un état des lieux et une proposition d'orientations ont été réalisés et ont été soumis aux différents services techniques de la Ville de Paris dans la perspective d'établir les scénarios d'aménagement.

Évaluation de la santé environnementale :

L'évaluation d'impact sur la santé (EIS) du projet Bercy-Charenton, menée par la Ville de Paris et visant à définir les priorités stratégiques en matière de santé, s'est poursuivie.

L'étude de mobilité réalisée en 2020 a été partiellement mise à jour durant l'été 2024, avec l'évolution des hypothèses de déplacement. Certaines hypothèses doivent encore être stabilisées eu égard aux échéances de l'opération Bercy-Charenton.

Une étude de caractérisation et de simulation de l'effet d'îlot de chaleur urbain a été initiée en 2023. L'état des lieux de cette étude a été finalisé début 2024.

Négociations foncières :

La consolidation des grandes données programmatiques et la stabilisation des contraintes ferroviaires ont permis de définir les contours d'une nouvelle offre foncière pour l'acquisition des terrains. De son côté, la SNCF a établi des éléments d'analyse de l'évaluation de ses actifs. Le chiffrage de l'ensemble des coûts de libération des emprises ferroviaire a par ailleurs été actualisé par la SNCF fin 2024.

Interface avec l'opération Charenton Bercy (sur le territoire de Charenton-le-Pont) :

La réalisation de la dalle de Charenton impacte la base travaux SNCF, qui est une infrastructure de maintenance des voies ferrées. Les partenaires ferroviaires, charentonnais et parisiens ont convenu de mener une étude ferroviaire d'implantation de cette base travaux pour permettre sa compatibilité avec le projet charentonnais mais aussi avec l'embranchement ferré desservant le futur Hôtel logistique situé sur l'opération parisienne. L'étude concerne également l'implantation de la base travaux en situation provisoire selon deux scénarios : une installation sur Charenton et une installation sur Paris (emprise Poniatowski).

Petite Ceinture :

L'avant-projet de l'aménagement de la Petite Ceinture, sur le tronçon reliant la Seine à la rue de Charenton, a été finalisé en lien avec les services de la Ville de Paris. Pour le valider, la SNCF doit désormais mener une étude valant instruction d'une durée d'environ 10 mois, qui a fait l'objet d'une convention entre la SEMAPA et la SNCF. Cette convention a été finalisée en septembre 2024.

Cheminement temporaire dans le prolongement de la rue Baron-Le-Roy :

Dans le cadre de la mise au point du projet de cheminement temporaire préfigurant le prolongement de la rue Baron le Roy, le périmètre de l'ICPE (Installation Classée pour la Protection de l'Environnement) du site Rapée doit être modifié afin que le cheminement soit implanté en dehors de cette installation classée. Un premier projet de Porter à connaissance (PAC) a été transmis en août 2024 à la SNCF pour validation avant dépôt en Préfecture.

Un travail itératif entre la SNCF, la SEMAPA et la Direction de l'Urbanisme s'est alors engagé. Parallèlement, la mise au point des conventions d'occupation entre SNCF/Ville de Paris /SEMAPA a également été amorcée.

Anticipation des libérations ferroviaires :

La réalisation de certaines libérations ferroviaires, objet des études engagées en 2022 et non prévues initialement dans le programme de la ZAC, a dû être anticipée dans la perspective de l'aménagement de la rue Baron le Roy et du cheminement temporaire. Les travaux, qui ont fait l'objet d'une convention de financement par la SEMAPA, ont été finalisés en 2024.

Urbanisme transitoire :

La dernière saison de « Bercy Beaucoup » s'est déroulée durant l'été 2024 avec notamment l'ouverture au public d'une rotonde destinée aux programmations culturelles et aux événements privés ainsi que d'un pavillon dédié à la ressourcerie des jardiniers. Le site a été fermé en octobre 2024, conformément à l'échéance du bail d'occupation temporaire.

Soucieuse de prolonger l'animation de ce lieu d'urbanisme transitoire, la Ville de Paris a demandé à la SEMAPA d'organiser une nouvelle phase d'occupation. Un appel à manifestation d'intérêt a donc été organisé durant l'hiver 2024, portant sur des emprises plus restreintes en raison de contraintes ferroviaires, dans la perspective de désigner un nouvel opérateur début 2025, qui occupera le site jusqu'en octobre 2028.

3- Les perspectives pour l'année 2025

Négociations foncières :

Les évaluations du montant du foncier ferroviaire à acquérir présentent un écart entre la méthode de valorisation de la SNCF et la capacité d'acquisition dégagée dans le bilan de la ZAC. Aussi, la Ville de Paris, la SEMAPA et la SNCF poursuivront leurs discussions en 2025 afin de définir les principes de valorisation et les conditions d'acquisition dans la perspective d'esquisser un protocole foncier.

Évaluation de la santé environnementale :

La Ville de Paris poursuivra l'évaluation d'impact sur la santé (EIS) du projet Bercy-Charenton en lien avec les études environnementales pilotées par la SEMAPA en matière de mobilité, de chaleur, de pollution et de bruit. Ces études permettront d'affiner le projet urbain afin qu'il réponde davantage aux enjeux de santé environnementale.

Cheminement temporaire dans le prolongement de la rue Baron-Le-Roy :

Les ateliers de travail entre la SNCF, la Ville de Paris et la SEMAPA devront permettre de stabiliser le projet d'aménagement du cheminement et de demander les différentes autorisations administratives dans la perspective de sa réalisation. Les conventions d'occupation entre SNCF/Ville de Paris/SEMAPA seront à finaliser.

Petite Ceinture :

La signature de la convention de financement d'études devrait permettre à la SNCF d'instruire l'avant-projet de la Petite Ceinture pour la formalisation d'un avis ferroviaire fin 2025 et un dépôt du permis d'aménager en 2026.

Interface avec l'opération Charenton Bercy (sur le territoire de Charenton-le-Pont) :

L'étude d'implantation de la base travaux en situation provisoire devrait être finalisée en 2025 pour arbitrage et l'étude de la compatibilité entre la base travaux définitive, l'ITE de l'Hôtel Logistique et le sursol de Charenton devrait être achevée.

Urbanisme transitoire :

L'appel à manifestations d'intérêt lancé en 2024 permettra la désignation d'un nouvel opérateur début 2025, qui occupera le site jusqu'en octobre 2028.

C. ZAC PAUL BOURGET PARIS 13EME ARRONDISSEMENT

Le site Paul Bourget occupe environ quatre hectares le long du boulevard périphérique, entre la porte d'Italie et le parc Kellermann, face à la ville du Kremlin Bicêtre. La cité Paul Bourget a été construite en 1954 et 1955, dans le cadre d'un plan d'urgence de logements des familles. Les immeubles, vétustes, ne répondant plus aux normes d'accessibilité aux personnes à mobilité réduite ni aux normes environnementales, ne pouvaient être réhabilités. Il a donc été décidé de réaménager, après concertation avec les habitants, ce secteur dans son ensemble en procédant à une opération de démolition/reconstruction. Les 12 et 13 novembre 2013, le Conseil de Paris a approuvé le dossier de réalisation de la ZAC Paul Bourget, le programme des équipements publics et la concession d'aménagement à la SEMAPA.



1- Objectifs de l'opération

Les objectifs du projet urbain sont de :

- Restructurer la cité Paul Bourget pour mieux l'intégrer dans son environnement en reconstituant au minimum le nombre de logements sociaux existants (soit 365 logements) et en développant la mixité fonctionnelle,
- Désenclaver l'îlot et renforcer la continuité urbaine au-delà du périphérique vers la commune du Kremlin Bicêtre,
- Réduire les nuisances sonores liées à la présence du périphérique,
- Requalifier l'avenue de la Porte d'Italie et l'îlot économique (terrains occupés auparavant par un parking Vinci, un magasin Bricorama et une station-service Total),
- Aménager un jardin public,
- Améliorer l'accessibilité et la lisibilité du parc Kellermann depuis l'avenue de la Porte d'Italie,
- Relier les espaces verts entre eux et améliorer leur continuité,
- Aménager les espaces publics en faveur des circulations douces.

Un avenant au traité de concession de l'opération d'aménagement, prolongeant sa durée au 31 décembre 2025, a été signé en 2021.

2- Les principales actions menées en 2024

Les chantiers des lots 3 et 9 se sont terminés en 2024 : la résidence hôtelière, portée par Pichet Promotion (lot 3) a ouvert ses portes tout début juillet et les 37 logements sociaux, réalisés sous maîtrise d'ouvrage Elogie Siemp (lot 9) ont été livrés en octobre 2024.

Les chantiers des lots 10/12 (74 logements sociaux familiaux, 74 logements sociaux étudiants et une médiathèque), réalisés par Elogie Siemp, et 11 (programme d'activités / bureaux), réalisés par Pichet, se sont quant à eux poursuivis tout au long de l'année 2024.

Les travaux de décapage et de purge des réseaux de l'ancien square Rosny Ainé ont été menés de janvier à mars 2024, ce qui a permis à la DEVE de démarrer l'aménagement de la phase 2 du jardin Laure Albin Guillot dès le mois d'avril. Cet espace vert était quasiment terminé fin 2024.

La phase 2 de l'aménagement des espaces publics de la ZAC a été lancée en septembre et se poursuivra durant l'année 2025.

3- Les perspectives pour l'année 2025

L'année 2025 verra l'achèvement de la ZAC Paul Bourget, un peu plus de 10 ans après la signature du traité de concession entre la SEMAPA et la Ville de Paris en février 2014.

La livraison des dernières constructions permettra d'achever ensuite les espaces publics : les espaces publics situés devant les lots 9 et 10/12 ainsi que l'accès au jardin Laure Albin Guillot depuis la rue Gerda Taro seront réalisés au premier trimestre 2025 ; les espaces publics au droit du lot 11 seront aménagés au deuxième trimestre 2025 ; la pose du revêtement définitif (pavés bétons drainants) rue Paul Bourget, rue Gerda Taro et la couche de finition rue Germaine Krull seront réalisées durant l'été ; la placette piétonne végétalisée à l'entrée du quartier sera aménagée de septembre à décembre 2025.

La phase 2 du jardin Laure Albin Guillot, réalisée par la DEVE, sera ouverte au public au printemps 2025. La médiathèque, quant à elle, devrait ouvrir ses portes à compter de juillet 2025.

Le talus du boulevard périphérique fera par ailleurs l'objet d'une intensification de sa végétalisation qui s'effectuera en deux phases. Une première sera menée au premier trimestre 2025, avec la plantation d'une cinquantaine d'arbres le long de la résidence hôtelière (lot 3) ; une seconde phase interviendra au dernier trimestre 2025 et permettra de planter à nouveau une cinquantaine d'arbres le long de l'immeuble d'activités (lot 11).

D. ZAC DE LA PORTE DE VINCENNES PARIS 12EME ET 20EME ARRONDISSEMENTS



1 - Historique de l'opération

L'opération d'aménagement de la Porte de Vincennes, menée à l'initiative de la Ville de Paris sous la forme d'une ZAC, s'inscrit dans le périmètre des « Grands Projets de Renouveau Urbain (GPRU) » du territoire parisien.

Le dossier de création de la ZAC de la Porte de Vincennes a été adopté en 2013. En septembre 2015, le dossier de réalisation a été approuvé et le traité donnant concession d'aménagement à la SEMAPA a été signé le 16 décembre 2015.

Les principaux objectifs poursuivis pour la requalification de ce quartier sont l'amélioration du cadre et des conditions de vie des habitants, le développement de la mixité des fonctions ainsi que le rétablissement des continuités urbaines de part et d'autre du périphérique.

Depuis 2021, le programme de l'opération a été réinterrogé à l'aune des enjeux majeurs liés au changement climatique et des principes qui trouvent aujourd'hui leur traduction dans le PLU bioclimatique. Il s'agissait également de tenir compte de l'actualisation des besoins (le programme initial de l'opération avait près de dix ans) et des études techniques intervenues depuis lors.

A ce jour, une partie des aménagements des espaces publics a été réalisée. Les rues de Lagny, du Commandant l'Herminier et Elie Faure, ainsi que l'avenue Lamoricière, ont en effet été réaménagées et végétalisées. Des pistes cyclables ont été créées. Le square Delaporte a été intégralement reconfiguré et doté d'un talus inversé afin de le protéger des nuisances du boulevard périphérique et le square Marguerite Huré (Carnot Ouest) réaménagé.

Les travaux de construction de l'« École bleue » (école d'architecture d'intérieur et de design – Lot F) ont été engagés et doivent s'achever mi-2025. La rue Lecache sera livrée à cette même date et les plantations seront effectuées à l'automne.

Les études portant sur le réaménagement de certains espaces publics se sont poursuivies. Aussi, seront prochainement requalifiés et végétalisés les abords du rond-point de la Porte de Vincennes ainsi que le Boulevard Carnot.

Par ailleurs, le gymnase qui devait être réalisé au-dessus du boulevard périphérique a été abandonné au profit d'un nouvel équipement sportif (salle polyvalente, dojo, salles de boxe, mur d'escalade) venant s'implanter le long du boulevard Carnot, en cours de réalisation par l'aménageur.

Les autres projets de construction sont abandonnés.

En effet, aux abords de la rue Cristino Garcia, les contraintes techniques des bâtiments du groupe scolaire Maryse Hilsz ne permettent pas la réalisation du lot A, qui devait notamment accueillir des logements étudiants. Le lot B, prévu le long du boulevard périphérique et destiné à accueillir des bureaux, entre quant à lui en contradiction avec un besoin ayant émergé ces dernières années ; celui de réaliser une piscine dans le sud du 20ème arrondissement. Enfin le lot E, destiné à un équipement d'enseignement et de formation continue, a fait l'objet d'études préalables et d'un appel à projets lancé par la RIVP sans aboutir. Dans ces conditions, le choix a été fait de ne pas réaliser ces lots, ce qui permet par ailleurs d'augmenter les surfaces d'espaces libres dans le cadre du projet et de préserver le patrimoine arboré existant.

Enfin, le bâtiment situé 15, bd Carnot, ainsi que l'immeuble situé 3-7, rue Cristino Garcia seront in fine réhabilités, respectivement par la Ville de Paris et la RIVP.

S'agissant des espaces publics, certains projets ne seront pas mis en œuvre ou ne seront pas réalisés par l'aménageur :

- ✓ l'aménagement des rues Louis Delaporte, du Chauffault, Jeanne Jugan et Maryse Hilsz,
- ✓ la requalification de l'avenue Courteline et la réalisation d'un avant-bec,
- ✓ le comblement des trémies du rond-point de la Porte de Vincennes en raison de contraintes techniques,
- ✓ la réalisation de la passerelle.

Dans ce contexte, un nouvel avenant n°3 au traité de concession de la ZAC de la Porte de Vincennes a été voté par le conseil de Paris des 19, 20, 21 et 22 novembre 2024 ayant notamment pour objet de prendre en compte ce qui a été réalisé et ce qui reste à réaliser d'ici le 31 décembre 2026, date d'échéance de la concession, et d'intégrer les impacts financiers.

2 – Les principales actions menées en 2024 :

Equipement sportif :

Les études de maîtrise d'œuvre de l'équipement sportif, à construire au 17 boulevard Carnot, se sont poursuivies en 2024 avec le groupement comprenant l'agence ateliers O-S Architectes, INEX, Bollinger et Grohman (Structures) et Faar paysage. Le permis de construire a été délivré le 26 avril 2024.

La consultation d'un marché de travaux en 9 lots pour la réalisation de cet équipement a été lancée en avril 2024 et les entreprises ont été désignées en juillet 2024 par la Commission d'appel d'offres de la SEMAPA.

Préalable nécessaire au démarrage des travaux de cet équipement en structure bois, des travaux de renforcement du réseau d'eau ont été réalisés à l'été 2024 par Eau de Paris afin de créer une bouche incendie jumelée, les dispositifs de défense extérieure contre les incendies devant être renforcés conformément à la doctrine bois.

Les travaux de l'équipement sportif ont démarré en octobre 2024. La livraison de cet équipement, qui comportera une salle sportive polyvalente, une salle de boxe, un dojo et un mur d'escalade, est prévue en mars 2026.

Espaces publics :

Une fresque au sol a été réalisée par le collectif d'artistes Art Azoï à l'été 2024. Des ateliers de réflexion et de pratique artistique avaient préalablement été menés avec les enfants des centres de loisirs des écoles Maryse Hilsz et Lamoricière pour sa conception.

La phase avant-projet des études de maîtrise d'œuvre concernant les aménagements des abords du rond-point de la Porte et la transformation du boulevard Carnot en espace apaisé et fortement végétalisé a fait l'objet d'un rendu en janvier et de plusieurs présentations aux services de la Ville en février 2024. Des études géotechniques et de pollution des sols ont également été réalisées.

Ecole Bleue :

Le chantier de ce bâtiment (agences d'architecture KRAFT et Mootz Pelé), construit par la RIVP et destiné à accueillir l'*Ecole bleue* (école supérieure d'Architecture intérieure et de design), a débuté fin 2021 mais a été stoppé en juin 2023 en raison de la liquidation judiciaire de l'entreprise générale de travaux. Une nouvelle entreprise a été désignée par la RIVP et le chantier a repris en juin 2024. L'école pourra accueillir ses premiers étudiants à la rentrée 2025.

3 - Perspectives pour l'année 2025 :

L'année 2025 verra la poursuite des travaux de l'équipement sportif, avec un objectif d'être hors d'eau, hors d'air en décembre 2025. Dans le cadre de la démarche « Bâtiments Durables Franciliens », la commission pour la phase réalisation se tiendra au 3^{ème} trimestre 2025. Les travaux de raccordement de l'équipement aux différents réseaux (CPCU, eau, assainissement, électricité et télécom) auront lieu de juin à novembre 2025.

En parallèle, les études concernant les aménagements des abords du rond-point et la transformation du boulevard Carnot en espace apaisé et végétalisé seront poursuivies avec les phases projet et dossier de consultation des entreprises. Les travaux débiteront par la partie sud du boulevard Carnot afin de pouvoir livrer l'espace public reconfiguré concomitamment avec l'équipement sportif.

La reprise du chantier du lot F sous maîtrise d'ouvrage RIVP (*Ecole Bleue*) permet la reprise des travaux d'aménagement de la rue Bernard Lecache aux abords du bâtiment. Ils seront organisés en deux phases : une phase provisoire avant la commission de sécurité du bâtiment prévue en avril et une phase de travaux définitifs de juin à septembre 2025. Les plantations, nécessitant d'attendre l'automne, se dérouleront en novembre 2025.

- L'adaptation du programme de l'ancien lot 2C en hôtel (désormais 2E)
- La réduction du nombre d'arbres impactés par le projet, en modifiant le schéma viaire au Nord-Ouest et à l'Ouest de la place,
- L'analyse de la transplantation de l'ensemble des arbres impactés par le nouveau projet et la recherche d'une survégétalisation des futurs espaces publics,
- L'analyse de l'intégration dans la future programmation d'une halle alimentaire en complément de la halle de restauration, d'un centre de santé et d'un centre culturel de la bande dessinée.

2- Programme de l'opération

2.1- Objectifs généraux de l'opération d'aménagement

Les objectifs d'aménagement poursuivis par la Ville de Paris pour cette opération sont les suivants :

- Transformer la Porte de Montreuil en place métropolitaine afin de rétablir les liaisons et les continuités bâties entre Paris, Montreuil et Bagnolet ;
- Désenclaver le quartier et mettre en valeur la ceinture verte ;
- Reconquérir les espaces publics et améliorer le cadre de vie des habitants et des usagers ;
- Créer de nouveaux programmes d'activités sur le pourtour de la place afin de contribuer à une nouvelle dynamique économique autour d'un lieu de destination métropolitain, s'appuyant sur la consolidation du marché aux puces et de la recyclerie ;
- Développer la biodiversité du site afin de renforcer et de recoudre les continuités écologiques, en prolongeant la ceinture verte parisienne jusqu'à Montreuil et Bagnolet ;
- Mettre en place une stratégie environnementale ambitieuse pour ce site fragile et contraint, afin de limiter les effets induits par le projet sur l'environnement et l'inscrire dans un urbanisme bas carbone et résilient, contribuant au rafraîchissement urbain.

2.2 – Programme

Le programme global de l'opération s'établit désormais de la manière suivante :

2.2.1 - Programme des espaces publics :

- Transformation de 46.200 m² d'espaces publics pour créer une véritable place métropolitaine, comprenant :
 - Le réaménagement du giratoire routier recalibré à deux/trois voies à sens unique, déplacées sur le pourtour de la place ;
 - La création d'un franchissement central du boulevard périphérique dédié aux modes doux ;
 - La réalisation d'un ouvrage assurant le cheminement des piétons en rive Nord de la place et la mise en œuvre, sur cette même rive, d'un écran acoustique ;
 - L'aménagement des différentes composantes de la place : cheminements piétons et cyclistes, création d'espaces végétalisés et plantés d'une surface minimale de 3.000m², implantation de mobilier et installations ludiques susceptibles d'animer la place ;
- Requalification de 26.800 m² d'espaces publics de voirie pour créer des liaisons cyclables et végétalisation des avenues du Professeur André Lemierre, Benoit Frachon, Léon Gaumont ;
- Renaturation et mise en valeur des talus du boulevard périphérique situés le long des emprises constructibles côté Montreuil et Bagnolet, sous maîtrise d'ouvrage de la Ville ;
- Requalification des espaces verts du square situé en limite du centre sportif Déjerine en vue de son ouverture au public, sous maîtrise d'ouvrage de la Ville.

2.2.2 - Programmes constructibles :

- Environ 26.000 m² de surface de plancher (SDP) répartis sur trois lots (1, 2D et 2E). Ce programme intègre des locaux associatifs, une halle de restauration associée à une halle alimentaire ainsi qu'un centre public de santé. Il est également étudié la possibilité d'intégrer un équipement culturel pouvant être dédié à la valorisation de la bande dessinée.
- 1.500 m² SDP environ pour la Recyclerie, sous maîtrise d'ouvrage de la Ville de Paris,
- Un kiosque en structure légère contribuant à l'animation de la place, situé à proximité du square Déjerine, sous maîtrise d'ouvrage de la Ville de Paris.

3- Les principales actions menées en 2024

Urbanisme temporaire :

Une consultation a été lancée afin de disposer d'opérateurs d'urbanisme temporaire sur les thématiques sport et culture à implanter sur la plateforme initialement prévue pour l'installation provisoire du marché aux puces. Suite à l'abandon du lot 2A, le marché ne sera en effet plus déplacé pendant les travaux de réaménagement de la place.

4Padel a été retenu pour le volet sportif avec l'installation de terrains de padel et de pickleball. Cette installation est permanente sur l'année et l'activité a démarré au printemps 2024. Des créneaux horaires sont réservés pour les scolaires et les associations locales.

Cracki records a été retenu pour le volet culturel. L'animation se déroule pendant la période d'été avec une pause pour l'hiver.

Ces installations ont été complétées par la mise en place par la Ville d'agrès sportifs en libre-service à l'automne 2024.

Espaces publics :

Compte tenu des évolutions apportées au programme général, l'année 2024 a été consacrée à la reprise des études de conception des espaces publics (avant-projet et projet), du permis d'aménager, du dossier loi sur l'eau et du dossier d'actualisation de l'étude d'impact. Le dossier loi sur l'eau a été déposé pour instruction mi-décembre 2024. Le permis d'aménager portant l'actualisation de l'étude d'impact sera finalisé pour un dépôt mi-janvier 2025.

Une concertation non réglementaire, sous forme d'ateliers, a été initiée fin 2024 portant sur trois thématiques : la palette et l'ambiance végétale de la place, le mobilier urbain et les usages de la place et les usages de la plateforme des puces hors jours de marché.

Cette concertation devrait s'étendre jusqu'à la fin du premier trimestre 2025 et donnera lieu à une réunion de restitution des différentes propositions des habitants.

En parallèle, les enfants de deux classes des écoles Anne Sylvestre et Maryse Hilsz ont suivi différents ateliers ayant pour objet la nature en ville, animés par le CAUE. Ces ateliers se prolongeront en 2025. Les travaux d'espaces publics sont désormais envisagés à compter du premier trimestre 2026, après l'obtention et la purge du permis d'aménager, prévues au cours du 4^{ème} trimestre 2025.

Programme de construction :

Suite à l'évolution du programme, des négociations ont été entreprises avec la SAS Porte de Montreuil, lauréate du précédent appel à projets « Reinventing Cities ». Ces négociations ont permis, en décembre 2024, la signature entre la SEMAPA et la SAS d'une nouvelle promesse de vente portant sur les trois lots du projet (1, 2D et 2E) représentant une constructibilité globale d'environ 26.000 m², ainsi que d'un protocole mettant fin à la promesse de vente précédente, établie dans le cadre de « Reinventing Cities. »

Dans cette nouvelle promesse de vente, ont été intégrées les dispositions pour l'implantation d'un futur centre municipal de santé dans le lot 1. La SAS Porte de Montreuil réalisera pour le compte de la Ville de Paris la coque brute et lui cèdera. La Ville de Paris réalisera ensuite les aménagements intérieurs.

Foncier :

La modification du programme de l'opération nécessite un ajustement des emprises foncières des trois lots, et donc des déclassements complémentaires en vue d'une acquisition foncière supplémentaire par la SEMAPA auprès de la Ville de Paris en 2025. Le déclassement complémentaire du lot 2E a nécessité une enquête publique qui s'est déroulée en décembre 2024 et s'est traduite par un avis favorable.

A contrario, l'abandon de certains lots amène à ce que les emprises concernées redeviennent propriété de la Ville de Paris. Ainsi, le volume d'emprise au-dessus du périphérique de l'ex-lot 3, d'ores et déjà acquis par la SEMAPA, a fait l'objet d'un acte de cession à la Ville de Paris, signé le 19 novembre 2024.

4- Perspectives pour l'année 2025 :

Urbanisme temporaire :

L'année 2025 sera la deuxième et dernière année d'activité de l'urbanisme temporaire sur la plateforme en rive des avenues Frachon et Gaumont. En effet, ces terrains ont vocation à être utilisés ensuite pour les besoins d'emprises du futur chantier d'aménagement de la place, qui démarre au premier trimestre 2026.

Espaces publics :

Le permis d'aménager portant l'actualisation de l'étude d'impact sera déposé mi-janvier 2025. Dans le cadre de son instruction, une Participation du Public par Voie Electronique (PPVE) se tiendra à l'horizon de mi-juin à mi-juillet 2025, dans un objectif de délivrance du permis d'aménager fin 2025.

L'année 2025 sera par ailleurs consacrée à la préparation des dossiers de consultations des entreprises pour les futurs travaux de la place, avec l'objectif d'avoir sélectionné les entreprises d'ici fin 2025.

Les travaux de transplantations prévus dans le cadre de la modification du programme s'effectueront au premier trimestre 2025.

La concertation non réglementaire, initiée fin 2024, se poursuivra au premier trimestre 2025 et donnera lieu à une réunion de restitution.

Programme de construction :

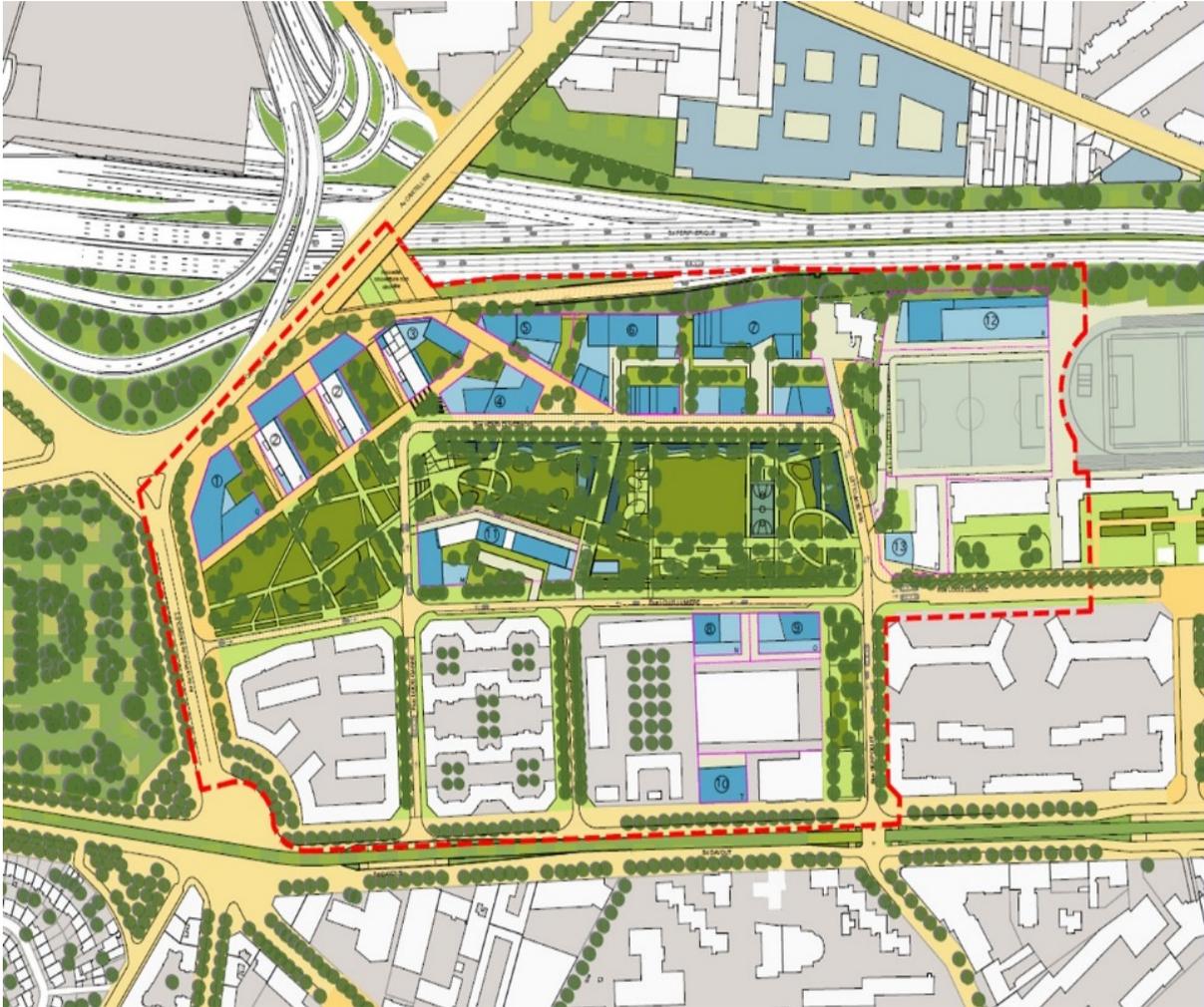
Les études de permis de construire des trois lots 1, 2D et 2E seront lancées tout début 2025, en prévision d'un dépôt des permis de construire fin juillet 2025.

Foncier :

La délibération relative aux déclassements et aux acquisitions complémentaires auprès de la Ville de Paris, nécessaires pour la nouvelle définition des emprises des trois lots, devrait être présentée au conseil de Paris d'avril 2025. Leur acquisition devrait intervenir d'ici la fin du second trimestre 2025.

Pour les lots abandonnés dans le cadre de la nouvelle programmation, un acte constatant la réalisation de la condition résolutoire liée à la non-désaffectation des emprises des lots 2A et 2B sera signé en 2025, entraînant la restitution à la SEMAPA du prix de vente versé à la Ville de Paris à l'occasion de la signature de l'acte initial de 2020.

F. ZAC PYTHON DUVERNOIS PARIS 20EME ARRONDISSEMENT



1 - Historique de l'opération :

« Les Portes du 20^{ème} » est un projet urbain d'ensemble, englobant deux secteurs d'aménagement, Porte de Montreuil et Python-Duvernois, liés par la ceinture verte.

Le territoire est enclavé entre le boulevard des Maréchaux, le boulevard périphérique et les infrastructures autoroutières. Il se compose d'ensembles urbains déconnectés entre eux et est resté en marge des nombreuses mutations menées sur les secteurs limitrophes (Porte des Lilas, quartier Saint-Blaise, ZAC Porte de Vincennes). Le territoire dit « Les Portes du 20^{ème} » n'a ainsi pas bénéficié des dynamiques générées par la transformation de ces quartiers.

Compte tenu de ses diverses difficultés urbaines, économiques et sociales, le territoire compris entre la Porte de Bagnolet (Python-Duvernois) et la Porte de Montreuil est inscrit dans le Quartier Politique de la Ville « Les Portes du 20^{ème} » et est classé en Zone de Sécurité Prioritaire depuis 2013.

Fin 2014, ce territoire a été sélectionné parmi les 200 quartiers nationaux du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU). Il présente des problématiques lourdes mais bénéficie d'opportunités de développement certaines. Le programme porte une ambition forte de transformation du territoire dans son ensemble, en s'appuyant sur les idées et besoins de ses habitants, usagers et acteurs locaux.

Cette ambition vise d'une part à offrir de meilleures conditions de vie aux habitants et d'autre part à transformer durablement le quartier grâce à une plus grande cohérence urbaine, à une requalification des

liaisons entre Paris et les communes voisines par la promotion d'une mobilité plus inclusive et à la création de nouvelles fonctions attractives et créatrices de centralité, de proximité et de mixité sociale, urbaine et fonctionnelle.

Le projet urbain « Les Portes du 20^{ème} » permettra de construire un quartier apaisé, associant la résolution des problématiques de sécurité et l'amélioration du cadre de vie. Ce projet s'inscrit globalement dans la stratégie parisienne de reconquête des portes de Paris et de leur transformation en places pacifiées du Grand Paris dans un contexte d'évolution majeure du boulevard périphérique.

2 - Programme de l'opération :

Le projet urbain développe un ensemble mixte (activités, logements, équipements publics). Le pôle d'activités à réaliser le long du boulevard périphérique permettra d'amener de nouveaux flux dans le quartier, et ainsi de créer une attractivité nouvelle amorcée historiquement par l'hôtel d'entreprises Serpollet. Ce pôle d'activités est également compatible avec l'objectif de transformation du boulevard périphérique en un boulevard urbain : la réversibilité en logements des bâtiments d'activités à construire sera prescrite et offrira une réponse aux évolutions programmatiques dans le futur.

Les logements seront réalisés entre ces immeubles d'activités et le parc paysager et sportif de 3ha, qui viendra prendre place au cœur du quartier et dont une première phase a été livrée à l'été 2024. Les logements seront ainsi protégés du boulevard périphérique par le pôle d'activités et bénéficieront d'une situation exceptionnelle avec une exposition plein ouest donnant sur le parc.

L'ensemble des espaces publics seront apaisés et végétalisés et des pistes cyclables créées.

Dans le cadre des études d'approfondissement, notamment en lien avec l'adoption du PLU bioclimatique, la constructibilité prévue initialement a été réduite, en particulier pour les activités tertiaires.

Ainsi, le nouveau programme de construction, adopté par le Conseil de Paris lors de sa séance des 17, 18, 19 et 20 décembre 2024, totalise environ 89 000 m² de surface de plancher (SDP) contre 103 200 m² initialement et se répartit de la manière suivante :

- 25 380 m² environ de logements familiaux (37,5 % de logement social, 44,5 % de logement en Bail Réel Solidaire et 18 % de logements destinés au groupe Action Logement) ;
- 37 300 m² environ de locaux tertiaires incluant notamment des pépinières d'entreprises, de l'hôtellerie, de l'enseignement/ formation ;
- 15 000 m² environ d'activités économiques et productives, locaux associatifs, commerces, et activités sportives privées ;
- 11 130 m² environ d'équipements publics de superstructure composés
 - d'environ 400 m² pour un centre de santé (intégré au lot 4),
 - 730 m² pour un équipement petite enfance (intégré au lot 11),
 - 10 000 m² pour un équipement multisports (lot 12) ainsi que la reconstitution des terrains de beach-volley.

S'agissant du programme des espaces publics, l'opération permettra de réaliser :

- l'aménagement d'espaces publics/espaces paysagers pour environ 3.300m² ;
- l'aménagement d'espaces publics de voirie pour environ 29.800m² ;
- la création d'un belvédère prolongeant l'espace public au droit du pont Cartellier pour améliorer les liaisons piétonnes et cyclables ainsi que le réaménagement de la bretelle du boulevard périphérique intérieur ;
- l'aménagement d'un parc sportif paysager pour environ 29.000m².

Dans ce contexte, le Conseil de Paris a également approuvé, lors de la même séance, un nouvel avenant n°3 au traité de concession de la ZAC Python Duvernois, prenant en compte :

- les incidences du PLU Bioclimatique sur le plan masse, conduisant à une réduction de la constructibilité de certains lots, notamment d'activités économiques,

- la modification du Programme des Equipements Publics (PEP), principalement :
 - Le changement de la maîtrise d'ouvrage (Ville de Paris plutôt que SEMAPA) pour la reconstitution du terrain de grand jeu du Centre sportif Bagnole,et,
 - La suppression de l'extension pour mise en accessibilité du Centre Paris Anim' Louis Lumière (une opération de rénovation thermique globale et de mise aux normes sera réalisée indépendamment de la ZAC par la Ville de Paris),
 - L'absence de besoin nécessitant la réalisation de 4 classes supplémentaires dans le cadre de l'extension d'un groupe scolaire sous maîtrise d'ouvrage Ville,
 - La réalisation d'un local pour les jardiniers dans le lot 11,
 - L'ajout du réaménagement des avenues de la Porte de Bagnole et Cartellier.

- La modification des participations affectées aux équipements publics versées par la Ville de Paris et leurs échéanciers de paiement,

- La prorogation de l'opération jusqu'au 31 décembre 2030

3 – Les principales actions menées en 2024 :

Études générales et environnementales

L'actualisation de l'étude d'impact de la ZAC a été validée en novembre 2024 après participation du public par voie électronique (PPVE) à l'occasion de la délivrance du permis de construire du lot 6a7, lot d'activités économiques situé le long du boulevard périphérique.

Un nouvel architecte-urbaniste coordonnateur, groupement mené par Ithaque associés, a été désigné fin avril 2024. Ce dernier poursuit le travail mené précédemment par le groupement ZCCS qui n'a pas candidaté pour poursuivre cette mission.

Le plan guide a été affiné sur le secteur nord par la nouvelle maîtrise d'œuvre urbaine. De nombreux échanges techniques ont eu lieu avec les directions et services de la Ville (la DU (SA et SPCPR), la DVD (SAGP, PC Lutèce, Agence de la mobilité, SSOA, STBP), la DTEC, la DAE, le GIE Paris Commerce, la DLH) et la RIVP en vue de stabiliser les premières orientations de ce secteur au premier trimestre 2025 (volumétries, organisation spatiale, programmation (logements à réhabiliter et activités économiques), stratégie d'aménagement des espaces publics).

Espaces publics – Réseaux

La DEVE a livré en juillet 2024 la première phase du parc, dénommé Aretha Franklin (environ 1,2 ha sur les 3ha à terme). L'ouverture de cette première tranche a été l'occasion pour la SEMAPA d'organiser en septembre avec la DEVE un évènement festif et convivial en présence des élus et du public.

Débutés en septembre 2023, les travaux d'infrastructure de la future rue Duvernois, du quai Python et de l'allée Diagonale se sont poursuivis et devraient s'achever au premier trimestre 2025. Le nouvel égout a été finalisé et le dévoiement des réseaux s'achèvera en 2025.

A la suite de la signature d'une Convention avec CPCU en juillet 2024, CPCU a retenu une maîtrise d'œuvre pour étudier le déploiement du réseau vapeur depuis le réseau primaire situé au droit du rond-point de la Porte de Bagnole et de la boucle d'eau chaude (BEC) pour desservir les lots au sein de la ZAC. Parallèlement, la Ville de Paris a missionné CPCU pour réaliser une seconde boucle de chaleur pour alimenter les programmes de logement de PARIS HABITAT ainsi que les équipements publics de la Porte de Montreuil et du nord de la Porte de Vincennes.

Le permis de construire pour la réalisation d'une station d'échange CPCU de 15 MW (contre 5 MW pour les seuls besoins de la ZAC, la puissance complémentaire servant à la seconde boucle de chaleur déployée par CPCU pour la Ville de Paris) a été délivré le 24 octobre 2024. Ce volume, conçu par NZI (maître d'œuvre), sera réalisé sous Maîtrise d'ouvrage SEMAPA au sein du talus de la rue Serpollet dans le Centre Sportif Louis Lumière.

Parallèlement, les échanges se sont poursuivis avec ENEDIS et avec les différents maîtres d'ouvrage des lots pour caler le bilan de puissance de la ZAC, avec pour objectif de pouvoir signer une convention en 2025 pour l'alimentation de l'opération. Les travaux de raccordement menés par ENEDIS depuis les postes sources Gambetta et Nation sur le réseau haute tension ont pu débuter en 2024 et seront finalisés début 2025.

Avancement des lots bâtis

Lot 8/9 : le chantier de ce lot, construit par la RIVP et sous maîtrise d'œuvre *AAVP architecture* et *MAO architectes*, se poursuit. Le bâtiment accueillera 88 logements sociaux et 17 logements locatifs pour l'association foncière logement au titre des contreparties convenues dans le cadre du NPNRU.

Lot 4 : le permis de construire de ce lot, porté par la Foncière de la Ville et la RIVP et sous maîtrise d'œuvre *Charles-Henri Tachon* et *Remingtonstyle Architecture*, a été délivré le 30 août 2024. Il prévoit la réalisation d'un ensemble immobilier de 80 logements répartis en 33 logements sociaux réalisés pour la RIVP, 47 logements BRS réalisés pour la Foncière de la Ville de Paris (FDP), un centre de santé public de 373 m², un centre médical privé (associatif) de 450 m², et des locaux d'activités/commerces pour 618 m².

Lot 6b : le permis de construire de ce lot, porté par la Foncière de la Ville de Paris (FDP) et la RIVP et sous maîtrise d'œuvre *Antonio Virga*, a été délivré le 12 mars 2024. Il prévoit la réalisation de 61 logements BRS et 366m² d'activités/commerces qui seront propriété de la RIVP.

Lot 6a7 : le permis de construire de ce lot, sous maîtrise d'ouvrage LINKCITY, a été délivré le 14 novembre 2024. Il comprend un hôtel hospitalier sous maîtrise d'œuvre *Abinal & Ropars*, un bâtiment comportant une auberge de jeunesse et des locaux d'enseignement sous maîtrise d'œuvre *Saison Menu* et un bâtiment dédié aux jeunes entreprises innovantes au profit de la RIVP sous maîtrise d'œuvre *Atelier Rita*.

Ce Permis de Construire a porté l'actualisation de l'étude d'impact de la ZAC.

Lot 11 : le permis de construire de ce lot, sous maîtrise d'ouvrage RIVP et sous maîtrise d'œuvre *Atelier PNG* et *Atelier Julien Boidot*, a été déposé en avril 2024 et est toujours en cours d'instruction. Ce lot constitue une opération mixte regroupant 87 logements sociaux dans une partie conservée et réhabilitée de la barre A, avec en surélévation 17 logements sociaux neufs et une crèche municipale, des locaux pour la DEVE en rez-de-chaussée, ainsi que 2000 m² d'activités dans une extension neuve à l'angle de la nouvelle rue Duvernois et de la rue Louis Lumière.

Lot 12 – la Cité des Sports :

Réalisé sous maîtrise d'ouvrage SEMAPA et sous maîtrise d'œuvre *NZI* pour la Direction de la Jeunesse et des Sports (DJS) de la Ville de Paris, ce vaste complexe sportif d'environ 9 500 m² comprendra une salle de gymnastique avec gradins, un mur d'escalade, trois gymnases type C (dont un dédié à l'escrime), un gymnase type B, ainsi qu'un terrain de foot à 5 et deux terrains de padel en toiture. Le permis de construire a été déposé fin octobre 2024 et est actuellement en instruction. Il inclut également la réalisation de la future voie de défense incendie au sein de l'emprise du stade Louis Lumière et la création d'un cheminement PMR depuis la rue Serpollet au sein du talus végétalisé requalifié.

L'année 2024 a été marquée par le développement du projet, mené en concertation avec les différents services de la Ville de Paris, notamment la DCPA et la DJS, future exploitante de l'équipement.

Reconstitution des terrains de Beach-volley : En 2024, a été également retenue l'équipe de maîtrise d'œuvre, emmenée par *WAW*, chargée d'étudier la reconstitution des terrains de beach-volley au sein du Centre Sportif Déjerine. Ces terrains se situent actuellement au sein du Centre Sportif Louis Lumière, à l'emplacement futur du lot 12.

Comprenant 4 terrains (3 aux normes nationales et 1 dénormé), le projet envisageait initialement la réalisation d'un bâtiment vestiaire/clubhouse/stockage dédié à cette pratique. Seuls les terrains seront réalisés dans un premier temps. Des échanges se poursuivent entre la DJS, le club et la SEMAPA sur les besoins de locaux annexes. Ce transfert de site constitue un préalable au démarrage des travaux de l'équipement multisports.

Acquisitions foncières

Par un acte du 26 novembre 2024, ont été acquises sous condition résolutoire en l'absence de désaffectation, auprès de la Ville de Paris, les parcelles de terrain correspondant pour partie au lot 5, pour partie au lot 6a7, au lot 6b et au lot 6c.

Relogements

Au 21 novembre 2024, la RIVP annonçait que 526 logements sur les 628 que compte le plan de relogement étaient vacants ou faisaient l'objet d'une procédure de déménagement, ce qui représente un taux d'avancement de 84 %.

75% des relogements ont été réalisés dans le 20^e arrondissement ou dans les arrondissements limitrophes. Etape importante pour la restructuration du quartier, le relogement est encadré par les équipes de la MOUS (Maîtrise d'œuvre urbaine et sociale) et de la RIVP. Cette action fait l'objet d'un guide du relogement précisant les modalités du dispositif.

Malgré le bon avancement global, la RIVP a rencontré une difficulté avec le dernier locataire de la barre A, reportant sa démolition partielle en 2025.

Communication

En 2024, le développement de l'opération a été jalonné d'évènements avec notamment l'inauguration de la première phase du parc « Aretha Franklin » et la première pierre du lot 8/9. En outre, la communication auprès des riverains et usagers a été poursuivie cette année encore au travers de la diffusion d'une lettre destinée aux habitants et de différentes lettres info chantier.

4 – Les perspectives pour l'année 2025

L'année 2025 représentera une année charnière dans le développement de la ZAC Python-Duvernois avec la mise en chantier de nombreux lots ainsi que des premiers espaces publics définitifs et le lancement de plusieurs concours/consultations bailleurs/promoteurs.

Les perspectives attendues pour l'année 2025 sont les suivantes :

Etudes urbaines

Les ajustements du plan guide opérés sur le secteur Nord seront à valider pour stabiliser le projet urbain et permettre la poursuite de l'opération avec les consultations pour les lots économiques du secteur Nord et la réhabilitation des trois tours de logements.

Espaces publics

Les infrastructures de la rue Duvernois, de l'allée Diagonale et du quai Python s'achèveront au premier semestre, permettant de mettre en place la voie de chantier partagée pour les lots à construire 6A7, 6B, 6C et 4. Le réaménagement des rues Ganne et Veber sera engagé au cours du second semestre.

Un permis d'aménager modificatif sera déposé par la SEMAPA, aux fins d'actualiser à la marge le tracé de la future rue Duvernois, conformément au PLUb.

De nombreux travaux concessionnaires vont être réalisés en 2025 avec notamment la réalisation par CPCU à l'été de la boucle de chaleur Python ainsi que le démarrage des travaux de raccordement vapeur. ENEDIS réalisera le déplacement et la mise en service des postes provisoires ainsi que le bouclage du réseau haute tension sur la rue Louis Lumière.

A la suite de l'étude de faisabilité du belvédère menée à partir de fin 2023, une mission de maîtrise d'œuvre pour la réalisation de l'ouvrage sera lancée au second semestre 2025.

Enfin, la seconde tranche du parc Aretha Franklin, correspondant à la portion centrale, sera engagée par la Ville de Paris (DEVE), permettant une livraison fin 2025. S'agissant de la troisième et dernière tranche, la DEVE devrait en 2025 déposer un permis d'aménager.

Avancement des lots bâtis

Lot 8/9 : le chantier de ce programme de 88 logements sociaux et 17 logements locatifs (RIVP et Association Foncière Logement au titre des compensations ANRU) doit s'achever fin 2025.

Les lots 4-RIVP FDV, 6b-FDV et 6a7-Linckcity (respectivement logements sociaux et BRS ; logements BRS ; activités économiques : hôtel hospitalier, auberge de jeunesse, hôtel d'entreprises et enseignement) démarreront leurs chantiers à partir de l'été 2025.

Des Permis de Construire Modificatifs (PCM) pour ces trois lots seront également déposés pour ajuster et compléter certaines dispositions des projets.

Le lot 11 (RIVP) devrait voir son permis de construire délivré, pour la réalisation de 87 logements sociaux dans une partie conservée et réhabilitée de la barre A, de 17 logements sociaux neufs et d'une crèche municipale en surélévation, de locaux pour la DEVE en rez-de-chaussée, ainsi que de 2000 m² d'activités dans une extension neuve à l'angle de la nouvelle rue Duvernois et de la rue Louis Lumière. Son chantier démarrera après la déconstruction partielle de la barre A.

Lots 2a, 2b et 3 (secteur nord) : des consultations de maîtrise d'œuvre seront lancées à l'été 2025 en lien avec la RIVP sur ces programmes comprenant des activités économiques dans les bâtiments neufs et la réhabilitation des trois tours de logements.

Lot 5 : l'année 2025 doit voir l'attribution de ce lot économique pour que son développement soit conjoint avec les chantiers de logements.

Lot 6C : le groupement promoteur/architecte pour le programme de logements locatifs porté par l'Association Foncière Logement au titre des compensations ANRU sera désigné au 1^{er} trimestre 2025.

Lot 12 : la consultation travaux pour la réalisation de l'équipement multisports sera lancée par la SEMAPA en 2025. Les travaux pourront démarrer en 2026, une fois le Permis de Construire purgé et la voie de chantier réalisée.

Rotonde : la SEMAPA réalisera en 2025 un réaménagement léger de ce local d'environ 50 m² pour permettre l'accueil temporaire des agents de la DEVE, actuellement localisés au rez-de-chaussée d'une tour RIVP à réhabiliter.

Reconstitution des terrains de Beach-volley : les travaux débiteront au 2^e semestre 2025 au sein du Centre Sportif Déjerine.

La déconstruction partielle de la barre A par la RIVP débutera en 2025 pour céder sa place en fin d'année à la réalisation du lot 11.

Acquisitions foncières

Est prévue en 2025 l'acquisition auprès de la Ville de Paris, après désaffectation du domaine public, des parcelles de terrains formant pour partie des lots 3 et 5 ainsi que les parcelles d'emprise du lot 4.

Relogements

L'important programme de relogement mis en place par la RIVP sera poursuivi en 2025 afin de pouvoir libérer à l'été 2026 les derniers bâtiments à déconstruire ou à réhabiliter.

III. LES ACTIVITES ET ACTIONS TRANSVERSALES DE LA SEMAPA AU SEIN DE SES OPERATIONS

● LE DEVELOPPEMENT DURABLE

I – Un Système de Management Environnemental (norme ISO 14001-2015) au sein de la SEMAPA

La SEMAPA a mis en place un Système de Management Environnemental (SME) qui permet de prendre en compte tous les aspects du développement durable dans ses opérations et de maîtriser ainsi ses impacts sur l'environnement. Ce système est directement placé sous la responsabilité de la Directrice Générale qui conduit et coordonne, avec la Directrice Ville Durable, la politique environnementale de la société.

Son champ d'application porte sur tout le périmètre des opérations dont la SEMAPA a la charge (volet aménagement et maîtrise d'ouvrage de bâtiments) et ses objectifs sont notamment définis en lien avec ceux de la Ville de Paris et issus d'une analyse d'enjeux effectuée à l'échelle de la société mais également adaptée à chaque opération d'aménagement selon leurs enjeux propres. Ce Système de Management Environnemental est piloté par l'équipe Ville Durable, composée de responsables environnementaux, sous la responsabilité de sa Directrice et est porté par l'ensemble des collaborateurs de la société.

La force de ce système repose d'une part sur une animation par des collaborateurs issus de différentes directions (opérationnelles et support), engagés au quotidien dans la vie des opérations, l'implication de la directrice générale de la SEMAPA permettant un relais décisionnel fort. D'autre part, il s'appuie sur l'implication continue de tous les collaborateurs dans l'élaboration des procédures et des objectifs ainsi que dans le suivi et le reporting de leur mise en œuvre.

L'intérêt de cette organisation est d'assurer une opérationnalité forte du système, construit au plus près des réalités des projets urbains et des processus réels de pilotage de ces derniers.

Ainsi, la SEMAPA applique au mieux la politique de la Ville de Paris sur l'ensemble de ses engagements et de ses ambitions environnementales. Une **gouvernance spécialisée** sur les enjeux et objectifs environnementaux garantit une veille sur les évolutions à venir, des échanges privilégiés avec les partenaires de la SEMAPA, et l'intégration pérenne du développement durable dans toutes les opérations.

La certification de son Système de Management environnemental est renouvelée tous les 3 ans et un audit de suivi a lieu tous les ans. **Le dernier audit de renouvellement qui a eu lieu les 9,10 et 11 novembre 2024, a permis de confirmer la certification de la SEMAPA selon les exigences de la norme Iso14001 - 2015.**

Cet audit, réalisé par Bureau Veritas, n'a relevé aucune non-conformité, majeures ou mineures, preuve de la maturité du système et de l'implication de l'ensemble des collaborateurs et partenaires dans la conduite de cet engagement et donnant confiance dans l'atteinte d'un niveau élevé de performances environnementales reconnu dans l'ensemble des opérations portées.

Plusieurs points forts ont été mis en évidence, notamment :

- un suivi régulier et structuré des enjeux environnementaux, porté par l'équipe Ville Durable, garantissant une coordination fluide et une réactivité renforcée.
- un système adapté à la nature des opérations réalisées par la SEMAPA, ce qui contribue à une meilleure performance globale.
- une cohérence des risques, opportunités, objectifs et cibles avec la politique environnementale de la SEMAPA, assurant un alignement stratégique fort.
- une forte ambition environnementale, clairement déclinée pour chaque opération, renforçant l'engagement vers plus de durabilité et responsabilité environnementale.

Une pratique efficace dans le domaine de la protection de l'environnement nécessite qu'elle soit partagée par le plus grand nombre. C'est pourquoi **l'ensemble des collaborateurs de la SEMAPA est associé**, selon son métier, à l'analyse des territoires, à la définition des aspects environnementaux significatifs, au choix des objectifs, cibles et indicateurs et en assure leur suivi. Tous les partenaires (constructeurs, architectes, BET, partenaires institutionnels, ...) sont également appelés à s'inscrire de manière ambitieuse dans les objectifs de la politique environnementale de la SEMAPA.

Un outil opérationnel, appelé « matrice de suivi environnemental », vient accompagner le suivi des projets et permet d'avoir une vision globale sur la performance des territoires aménagés par la SEMAPA. Cette matrice recense, pour chaque opération, les objectifs environnementaux généraux et dédiés, leur suivi annuel, l'ensemble des textes réglementaires applicables et leur contrôle, ainsi que des fiches d'indicateurs très complètes pour chaque lot, chaque projet d'espace public et chaque opération de déconstruction. En 2024, le suivi des projets réhabilités a également été intégré à ce suivi. Ce document, alimenté au fil de l'eau par les opérationnels, permet ainsi de contrôler efficacement que les objectifs fixés sont atteints et de communiquer facilement toutes les informations relatives aux performances environnementales aux parties intéressées (notamment la Ville de Paris). Cette matrice permet également de suivre la conformité des opérations à la réglementation environnementale, qui fait l'objet d'une veille juridique continue et attentive ainsi que d'un travail d'analyse d'applicabilité de tous les textes au fil de leur promulgation.

Des conventions et/ou échanges réguliers avec les principaux **organismes certificateurs** permettent également de **garantir le contrôle et le respect de la majeure partie des exigences environnementales** par les constructeurs amenés à intervenir dans nos opérations. La SEMAPA entretient d'étroites relations avec différents partenaires tels EKOPOLIS, Fibois ou encore BBKA. Les deux équipements sportifs, dont elle est maître d'ouvrage, sont notamment engagés dans l'ambitieuse labellisation Bâtiments Durables Franciliens et la SEMAPA a atteint le niveau Or du Pacte Bois 2020-2024. Elle renouvèlera son adhésion au PacteBois 2030, avec l'ambition d'atteindre le niveau Platine.

Les opérations font périodiquement l'objet de CODIR de reporting environnemental (quatre opérations en 2024). Cette procédure est un véritable outil de Management de projet, permettant non seulement un bilan, mais aussi une vision prospective des engagements de la SEMAPA en matière de performances environnementales sur ses territoires ainsi que la définition d'objectifs et de nouvelles ambitions à atteindre.

Depuis 2020, la SEMAPA effectue par ailleurs un reporting annuel des performances environnementales de ses opérations auprès de la Ville de Paris, dans un format harmonisé et concerté avec l'ensemble des aménageurs parisiens. Cette communication s'effectue selon deux moyens principaux :

- la transmission d'indicateurs sélectionnés en concertation avec les services par le biais de tableaux permettant à la Ville de Paris d'avoir un suivi précis et quantifié de la performance environnementale des opérations ;
- la rédaction de fiches rédigées et illustrées dites "annexes environnementales" présentées au Conseil de Paris dans le cadre des CRACL.

Tous ces objectifs s'appuient évidemment sur ceux fixés par la Ville de Paris au travers de ses différentes orientations retranscrites dans ses documents cadres comme le PLU Bioclimatique, le Plan Climat, le Plan biodiversité, le Plan Paris-Pluie ou encore le Plan Economie circulaire.

II – l'adaptation et la lutte contre les effets du changement climatique, la préservation de la biodiversité et la démarche bas-carbone comme axes structurants de l'action de la SEMAPA :

1 - Démarche bas-carbone et économie circulaire :

Afin de contribuer à la réduction des émissions de gaz à effet de serre, pour laquelle l'ensemble du territoire parisien est engagé via notamment le PLU Bioclimatique, le Plan Climat 2024 - 2030 et la Charte intitulée « un aménagement Durable pour Paris », la SEMAPA porte une ambition d'amélioration du bilan carbone et d'économie de matière dans l'ensemble de ses opérations. La SEMAPA impose en effet l'intégration d'une démarche bas carbone (via l'obtention du label BBKA notamment, quand le programme le permet), pour orienter les choix de matériaux et de méthode constructive en fonction de leur impact à long terme sur l'environnement. Dans cette perspective, le recours à des matériaux biosourcés ou

géosourcés, issus de filières locales, et à des matériaux de réemploi est privilégié dès lors qu'ils sont adaptés et pertinents.

En 2024, la SEMAPA a continué à s'investir en faveur de la **construction à faible empreinte carbone** et du recours aux matériaux biosourcés issus de matières organiques renouvelables ou géosourcés :

- en participant aux ateliers organisés par Fibois regroupant maîtres d'ouvrage, entreprises, BET et aménageurs, afin de mutualiser les expériences respectives en évoquant notamment les enjeux liés à la sécurité incendie et les contraintes portées par les opérations sous doctrine émise par la préfecture de police.
- en poursuivant l'accompagnement des lots inscrits à l'expérimentation « Immeubles à vivre bois » B1-B4 et B1-A3 dans l'opération Paris Rive Gauche en lien avec l'association Fibois.
- en poursuivant, dans la ZAC Python Duvernois, les études de l'équipement sportif en structure bois. Ce projet a été sélectionné dans le cadre de l'AMI Bâti Sobre, lancé par l'ADEME, permettant de recevoir un accompagnement pendant 2 ans pour intégrer pleinement les sujets de sobriété de matière dans la conception et la réalisation du bâtiment.
- en conduisant, dans la ZAC Porte de Vincennes, le chantier de l'équipement sportif en structure bois.
- également au travers de nombreux autres projets en structure bois ou pierre-bois (lots B1B2, M9B1B2 livrés en 2023, B1A3 livré en 2024, M9A dont l'Université de Chicago a été livrée en 2024, T5B et T6B pour Paris Rive-Gauche, lot 6 livré en 2023 pour Paul Bourget et lots 4, 6B, 6A7,8/9 et 11 pour Python-Duvernois), qui confirment l'engagement sur ces thématiques.

S'agissant des espaces publics, la SEMAPA a engagé en 2024 l'étude d'une zone test de béton d'argile en revêtement extérieur sur l'opération Paris Rive Gauche, visant à évaluer la pérennité de ce matériau innovant, très peu carboné et issu d'argile de réemploi des Landes.

De plus, la SEMAPA et plus particulièrement l'opération Python-Duvernois a pris part en 2023 à la phase pilote de l'expérimentation du **label BBKA Quartier**, qui permet la valorisation des pratiques bas carbone exemplaires à l'échelle du quartier. Il s'agit notamment d'une approche facilitant l'activation des leviers de décarbonation au moment opportun grâce à un travail conjoint des acteurs de la chaîne de l'aménagement autour d'une ambition commune de performance. L'opération a ensuite poursuivi le processus de labellisation en 2024 et fait ainsi partie des premiers projets urbains français labellisé BBKA Quartier, au stade conception. Cette démarche se prolonge bien évidemment pour les phases réalisation puis livraison.

En parallèle, la réflexion sur la réalisation de bilans « carbone » des opérations a été poursuivie avec l'ensemble des partenaires de la Ville de Paris afin de stabiliser une méthode commune à l'échelle parisienne.

Toujours, dans la ZAC Python-Duvernois, une mission stratégique a été par ailleurs conduite sur la **gestion des déchets et l'économie circulaire**, afin de maximiser le réemploi interne à l'opération mais aussi vers d'autres chantiers concomitants, et ce afin de limiter les flux de matériaux et de diminuer la production de déchets non valorisés. À l'issue de diagnostics poussés, identifiant notamment les ressources et les besoins, la réutilisation des pierres issues des démolitions a pu être validée dans le projet du lot 11.

Plus globalement, la mise en place d'une plateforme d'économie circulaire a été étudiée mais non retenue afin de tenir compte du planning de l'opération. L'étude de son implantation hors site, voire de son ouverture à d'autres partenaires, a été engagée fin 2022. Toutefois, les emprises libres sur les opérations SEMAPA s'avèrent, soit de taille inadaptée, soit disponibles pour une période insuffisante, et la location d'un espace de stockage externe apparaît trop onéreuse. Aussi, il est à ce stade privilégié l'utilisation souple d'emprises SEMAPA de petites dimensions pour des périodes courtes. Ainsi, la SEMAPA continue d'accompagner les maîtres d'ouvrage de ses opérations d'aménagement en vue de maximiser le réemploi, et récupère et stocke elle-même certains éléments pour les réutiliser sur ses chantiers.

La SEMAPA participe enfin aux réflexions de la Ville de Paris et de la Métropole du Grand Paris relatives à la mise en place de plateformes physiques et numériques d'économie circulaire.

Par ailleurs, la SEMAPA impose à tous les constructeurs de mettre en place des mesures de **valorisation et d'élimination des déchets sur leurs chantiers**, par le biais notamment de chartes de chantier à faible impact et par l'élaboration obligatoire d'un Schéma d'Organisation, de Gestion et d'Élimination des Déchets (SOGED) permettant la traçabilité du processus.

En interne au sein de la SEMAPA, la généralisation du recyclage des déchets via le système de collecte de la Ville de Paris a été mis en place, en complément de campagnes spécifiques qui demeurent : le recyclage des cartouches d'encre est effectué par les sociétés CONIBI et HP, le papier usagé est ponctuellement valorisé lors des campagnes d'archivage, via une collecte spécifique effectuée par la Corbeille Bleue, filiale de Paprec Group, spécialisée dans la réponse aux besoins de recyclage du secteur tertiaire.

La lutte contre les émissions de gaz à effet de serre passe également par la **réduction du bilan carbone lié aux déplacements**. La SEMAPA s'inscrit pleinement dans la continuité de l'action de la Ville de Paris, retranscrite notamment dans le Plan Climat de Paris, en développant les axes principaux suivants dans l'ensemble de ses opérations, afin d'accompagner l'évolution des usages en matière de mobilité :

- Diminution de la place de la voiture individuelle dans l'espace public à la faveur des mobilités douces et actives ainsi que de la végétalisation, en mettant en œuvre des espaces publics confortables et sécurisés pour les piétons et les cycles ;
- Développement de l'offre des nouvelles mobilités et du partage des véhicules en réservant des espaces de stationnement et des stations dédiés ;
- Développement des transports en commun en réservant les espaces nécessaires au sein des opérations.

En complément de son engagement en faveur du carbone, la SEMAPA œuvre également à l'amélioration de l'accessibilité de l'ensemble des espaces et bâtiments, afin de les rendre pleinement inclusifs pour tous les publics.

Dans le cadre du fonctionnement interne, la SEMAPA incite ses employés à l'utilisation du vélo ou des transports en commun et a mis en place le forfait « mobilités durables » (remboursement à hauteur de 400 € par an pour chaque salarié). Des vélos en libre-service sont également mis à disposition des salariés pour se déplacer en réunion ou sur les chantiers notamment.

2 – Consommations énergétiques et recours aux énergies renouvelables :

L'évolution des conditions climatiques a un impact certain sur le confort intérieur des bâtiments : les besoins et les consommations énergétiques pour se chauffer ou se rafraîchir tendent à augmenter. Dans le cadre de ses opérations, la SEMAPA met en application le PLU Bioclimatique et le Plan Climat 2024 - 2030 de la Ville de Paris, pour encourager en particulier la conception bioclimatique et la sobriété énergétique.

La SEMAPA vise de hauts niveaux de performance énergétique et un renforcement des exigences réglementaires. Les exigences, intégrées aux consultations, imposent à l'ensemble des constructeurs et entreprises amenés à intervenir sur ses opérations des seuils de performance ambitieux. Elles poussent à développer des immeubles durables, à faible consommation, impactant positivement l'anticipation des charges et coûts qui en découlent pour les futurs utilisateurs.

Parmi les exigences prescriptives, la demande de la SEMAPA est de s'inscrire dans des certifications et des labels garantissant un haut niveau de performance énergétique (exigences RE2020 objectifs 2028 ou le niveau E3 du label E+C- lorsque la RE2020 n'est pas encore applicable).

Dans les locaux de la société, la consommation d'électricité se limite à la seule consommation courante. Afin d'améliorer l'efficacité énergétique, des luminaires à LED et à détection de luminosité et de présence sont progressivement installés dans les bureaux.

3 – Résilience, Confort, Qualité de vie et santé, adaptation aux conséquences du changement climatique, et protection de la biodiversité :

Dans le cadre de son activité d'aménageur, la SEMAPA met en œuvre et encourage des solutions visant à **atténuer les effets négatifs du changement climatique pour les habitants et les usagers** tels que notamment :

- les îlots de chaleur, par la réalisation d'espaces verts privés et publics qui permettent un rafraîchissement nocturne naturel ainsi que par la plantation d'arbres qui vont permettre une réduction

notable de la température en augmentant la surface d'ombrage et en contribuant au rafraîchissement nocturne,

- la surconsommation énergétique pour se chauffer et se rafraîchir, par une conception bioclimatique des bâtiments et l'intégration d'équipements performants. Sur ses dernières opérations en maîtrise d'ouvrage propre, la SEMAPA a intégré un commissionnement dès la phase étude, afin de garantir la performance des équipements ainsi que leur maintien dans le temps.
- une biodiversité en déclin, par le choix d'une palette végétale locale et rustique majoritaire dans chaque strate, et la mise en œuvre de dispositifs favorables à la préservation de la faune.
- les inondations dues aux fortes pluies, la saturation des réseaux et les éventuelles pollutions qu'elles engendrent, par la mise en œuvre de surfaces perméables, végétalisées permettant l'infiltration diffuse et/ou l'évapotranspiration et de systèmes de récupération.

La préservation et le renforcement de la biodiversité sont notamment devenus des composantes essentielles et structurantes dans les processus de création de la ville de demain. Face aux problématiques contemporaines, telles que le dérèglement climatique, l'extinction de certaines espèces faunistiques et floristiques ou encore l'artificialisation des sols, il devient nécessaire de réintroduire et valoriser la nature en ville pour participer à la résilience urbaine et à l'adaptation au changement climatique.

Dans le cadre de son activité d'aménageur, la SEMAPA veille ainsi à ce que la conception des espaces publics et privés intègre pleinement ces enjeux afin de concilier aménagement de la ville et biodiversité. Elle participe dès lors à la lutte contre l'îlot de chaleur urbain en réalisant des espaces verts publics de qualité, en prescrivant aux constructeurs la création d'îlot de fraîcheur et une végétalisation qualitative du bâti et des espaces libres, tout en veillant à la proportion d'espèces régionales afin de favoriser la restauration, la diversification et la création de milieux à caractère naturel favorables à l'accueil d'espèces animales et d'assurer une continuité de la trame verte.

Le suivi des performances relatives à la biodiversité se fait notamment par le biais de fiches complétées à chaque phase des projets, du concours à la réalisation. Globalement, les opérations en cours en 2024 (permis de construire déposés, permis de construire délivrés, chantiers) représentent plus de 22 000 m² de toitures végétalisées, qui s'ajoutent aux 10 500 m² réalisées depuis 2020.

À l'instar de l'opération Python Duvernois, Bercy Charenton a lancé une étude sur la caractérisation du patrimoine arboré afin de pouvoir intégrer ces données dans la redéfinition du plan masse.

Les enjeux de santé des usagers et habitants sont également à intégrer dans la fabrique de la ville. C'est pourquoi, il est nécessaire d'activer tous les leviers disponibles pour améliorer à court et à long termes le confort et la qualité des espaces urbains en intégrant la notion de **santé environnementale** à chaque étape de la conception des projets d'aménagement en cohérence avec les ambitions du Plan Santé Environnement de la Ville de Paris. Les interactions entre santé et environnement sont déterminantes et la ville moderne doit permettre à chacun d'accéder à des espaces de tranquillité, tout en travaillant à la réduction de l'exposition aux nuisances, aux pollutions et aux risques.

La ZAC Bercy Charenton a ainsi vu l'engagement en 2023 d'une Évaluation d'Impact sur la Santé menée en régie par la Ville de Paris, poursuivie en 2024. Dans ce cadre, la SEMAPA a mobilisé son prestataire d'études environnementales pour réaliser une étude du phénomène d'îlot de chaleur urbain sur le périmètre de l'opération.

Lors des études préalables à la réalisation des opérations, la SEMAPA conduit par ailleurs des diagnostics de **l'état environnemental du site** : études de pollution des sols et de l'air, études acoustiques, diagnostics amiante ou encore plomb, voire des études dites « Études Quantitatives des Risques Sanitaires » (EQRS) lorsque cela est nécessaire afin de confirmer la compatibilité des programmes projetés avec la qualité des terrains et de l'environnement. Ces études, prenant en compte l'exposition des populations sur le long terme, permettent de garantir un principe de précaution et de protection maximal de la santé des usagers et futurs habitants.

La SEMAPA s'inscrit donc pleinement dans les orientations de la Ville de Paris notamment retranscrites dans les Plans Vélo, Biodiversité, Arbres et Paris Santé Environnement ainsi que dans les stratégies « Paris piéton » et « Handicap, inclusion et accessibilité universelle ». Elle réalise ainsi des espaces publics accessibles à toutes et tous, favorisant les **mobilités douces, la diversité d'usages de la rue**, et la végétalisation.

Enfin, la mise en œuvre du **Plan Paris Pluie** contribue également à l'enjeu majeur de résilience urbaine, par la mise en place de dispositifs visant à contenir ou réduire les nuisances en cas de forte pluie, par une infiltration maximale (sols perméables, toitures végétalisées, création de réservoirs, de noues...). Aussi, dans l'opération Paul Bourget, aucun réseau de récupération des eaux pluviales n'a été créé.

La SEMAPA s'attache à viser des niveaux de performances toujours plus ambitieux et à **contribuer ainsi à la création d'une ville plus résiliente et décarbonée.**

• LES COMMERCES ET SERVICES

La SEMAPA a joué un rôle actif en 2024 pour le développement des commerces et services programmés notamment dans la ZAC Paris Rive Gauche, afin d'offrir la meilleure diversité possible aux habitants et usagers.

La SEMAPA intervient en effet à plusieurs niveaux :

- En tant que propriétaire dans Paris Rive Gauche de différents commerces à rez-de-chaussée, dont elle assure la commercialisation. N'ayant pas vocation à conserver ces locaux, elle peut être amenée à les céder à ses locataires occupants pour pérenniser leur implantation.
- En tant que prescriptrice sur les locaux dont elle n'est pas propriétaire, notamment au titre de l'obligation faite aux opérateurs de disposer durant les 12 premières années d'exploitation d'un agrément de la SEMAPA sur la destination commerciale et l'enseigne.

En 2024, les commerces suivants ont, à ces titres, pu ouvrir :

- Une salle de boxe anglaise sous l'enseigne JAB JACK au 31/33 avenue Pierre Mendès France,
- Une boutique d'articles de mode sous l'enseigne « Top Griff Outlet » à l'angle des rues Tolbiac et promenade Levi Strauss,
- Une galerie d'art avec la galerie Mathgoth pour une exposition temporaire d'œuvres artistiques au 1 rue Alphonse Boudard,
- Une boutique de vente et de dégustation de bubble tea sous l'enseigne « Red Swan » au 11 rue Jeanne Chauvin.

Par ailleurs, la SEMAPA a délivré plusieurs agréments au cours de l'année 2024. Cela a notamment concerné les commerces du lot M9A, au profit des enseignes suivantes :

- Heiko, restauration de poke bowl, au 77 avenue de France ;
- Maison Beauclair, boulangerie, au 79 avenue de France ;
- Mic Ramen, restauration immersive, au 81 avenue de France ;
- Bol de Panda, restauration de ramen, au 45 rue des Grands Moulins.

La SEMAPA a par ailleurs agréé le changement d'exploitant et de nature du bail de l'enseigne YUMAN au profit du projet FACTORIELLE 52, pour un restaurant bio et cabaret de magie situé 70 rue du Chevaleret et a cédé les murs au preneur.

Cette démarche de cession des murs aux exploitants, permettant une pérennité dans leur exploitation, a également été menée pour ATELIER M (Atelier de photographie et galerie) situé 5 rue Goscinny et DAYTONA SHOP (boutique de vente, location et entretien de deux roues, y compris vélos électriques) situé 24 boulevard Jean Simon.

La SEMAPA a par ailleurs donné son accord pour la cession des murs à la SEM Paris Commerces du local propriété de l'exploitant Le Persillé situé 66 rue du Chevaleret (activité de restauration et Boucherie - Charcuterie – Traiteur).

Enfin, la SEMAPA a accompagné Station F dans le développement de la commercialisation des alvéoles de la rue Eugène Freyssinet, avec l'autorisation de l'enseigne Riverside (salon de thé). Des échanges en vue de l'installation d'une salle de sport et d'un cabinet médical sont en cours.

Perspectives 2025

L'année 2025 verra notamment la délivrance d'agréments pour les commerces du lot M9B1B2. Par ailleurs, la SEMAPA engagera la commercialisation de ses locaux vacants, situés au sein des lots T7A1, T7A2, T7B2 et M1F1. L'année 2025 devrait également voir se finaliser l'implantation de l'association Resoquartier dans un local situé au 14 rue Léo Frankel pour un projet notamment tourné vers la restauration inclusive, projet retenu dans le cadre du budget participatif.

Enfin, la SEMAPA entamera une réflexion d'ensemble sur l'activation des socles de l'allée Paris Ivry, de la rue Berlier à la rue Jean Antoine de Baïf ; 2025 étant notamment la dernière année d'exploitation par Plateau Urbain des cellules commerciales qui lui ont été allouées dans le cadre de la préfiguration du projet Bruneseau Seine.

• LES INTERVENTIONS ARTISTIQUES

La SEMAPA poursuit une démarche permettant d'intégrer des interventions artistiques dans les bâtiments, et ce dès la phase de conception. Les cahiers des charges des consultations incluent en effet la nécessité de proposer, en phase de candidature, des équipes et des intentions en termes d'actions artistiques.

L'objectif est que ces interventions, visibles depuis l'espace public, soient issues d'un véritable dialogue entre l'art et l'architecture.

Des interventions artistiques mises en œuvre en 2024 :

Au sein du lot B1A3 (logements privés), le projet retenu prévoit une intervention au 8^{ème} étage de l'immeuble, espace collectif en double hauteur visible depuis l'espace public. L'artiste, désigné en 2024, est Nathanaël Abeille. Une série de réflecteurs sera fixée sur la poutre de rive. Le soleil s'y réfléchira l'après-midi, sur la face orientale de l'école d'architecture en contre-bas du boulevard Jean Simon. Cette réflexion balayera quotidiennement la façade, chorégraphie lumineuse mue par les heures et les saisons. Un peu de soleil entrera dans certains intérieurs dont l'orientation interdisait jusque-là toute possibilité d'ensoleillement.

Au sein du lot M9A, l'œuvre de l'artiste Tony Lewis, intitulée "I Came to Peep", est une installation située dans le hall d'entrée de l'Université de Chicago. Elle associe le dessin à des éléments de sculpture, la langue écrite et la culture vernaculaire noire. L'artiste décrit l'œuvre comme un « portrait linguistique » dans lequel les noms d'Ed Clark, Beauford Delaney, Lois Mailou, Richard Wright et Josephine Baker ont été transcrits en notation sténographique et disposés dans une composition dynamique et monumentale. L'œuvre qui en résulte rend hommage à ces cinq personnalités noires américaines qui, à différentes époques, ont vécu et travaillé à Paris, honorant ainsi l'héritage créatif et les ambitions qui les ont conduits si loin de chez eux.

Au centre du rond-point de l'opération Porte de Vincennes, une fresque élaborée par l'artiste Clément Laurentin a été inaugurée en 2024. Ce projet a été mené avec les enfants des écoles Lamoricière et Maryse Hilsz et a été réalisé par les artistes Karim LE H & CLELIA. Les prénoms des enfants sont inscrits sur la fresque au côté de la signature de l'artiste.

Sur l'opération Bédier Oudiné, l'artiste Rafaela Monteiro, alias RafaMon, a réalisé au sein du stade Boutroux, renommé en 2024 stade Pelé, une fresque représentant le portrait de cette icône légendaire du football brésilien. Cette artiste brésilienne a su transmettre sa passion pour le football et permet de rendre ainsi un profond hommage à Pelé à travers cette œuvre.

Des interventions prévues dans les chantiers en cours :

Au sein du lot T5B (programmes hôteliers) est prévue la démarche « trois artistes pour trois lieux ». Laurent Grasso a proposé une illumination de l'enveloppe extérieure des bâtiments et de la signalétique ; Claude Levêque et Miguel Chevalier prévoient une mise en lumière de la sous-face du jardin suspendu et des projections événementielles sur la toiture de Station F ; Kengo Kuma et Pia studiovisual envisagent une intervention sur le cœur d'îlot associant sons, lumières et matériaux naturels.

Au sein du lot T6B (logements privés) seront mises en place des installations lumineuses programmables conçues par le collectif 1024, sous forme de barres LED, qui accompagneront les déplacements dans la faille et en cœur d'îlot en faisant varier l'intensité et le rythme selon divers paramètres.

Des interventions à venir dans les futurs chantiers :

Au sein du lot B1A5 (logements privés et Commerces/activités), les architectes et l'artiste Simon Boudvin réfléchissent à une intervention mettant en scène une roche brute faisant écho au matériau principal de l'immeuble en pierre naturelle, associée à du mobilier (chaises dessinées et éditées pour cette occasion), et à un travail photographique destiné au hall d'entrée.

Au sein du lot T10 (logements sociaux familiaux et étudiants et logements intermédiaires), le projet prévoit une intervention de Georges Rousse, constituant une anamorphose, située dans le jardin intérieur et visible depuis l'espace public.

- **L'URBANISME TRANSITOIRE**

La SEMAPA a signé, le 24 juin 2021, la charte pour l'occupation temporaire et transitoire élaborée par la Ville de Paris et poursuit les démarches engagées au sein de ses opérations.

Paris Rive Gauche

Dans le secteur Bruneseau Nord, l'opérateur Plateau Urbain conduit la mise en œuvre d'actions visant à animer le futur quartier, constituées d'installations temporaires accueillant des interventions culturelles, artistiques, associatives et événementielles. À cet effet, dès septembre 2019, la SEMAPA a mis à disposition de cet opérateur et de l'un de ses partenaires, Atelier 21, de premiers locaux situés à proximité immédiate du site. Les installations se situent principalement le long de l'allée Paris-Ivry déjà réalisée.

Après la mise à disposition en 2021 des locaux en pieds d'immeuble du lot B1A4, à l'angle de la rue Berlier et de l'allée Paris Ivry, les locaux commerciaux du lot B1B1B3 situé en vis-à-vis ont été remis sous la même forme en 2022 à Plateau Urbain, dans le but d'y accueillir des activités de l'ESS sélectionnées dans le cadre d'appels à projets. Ces activités se sont poursuivies durant toute l'année 2024.

En parallèle, au niveau de la future allée Paris Ivry le long de la rue Berlier, sur les espaces situés sous le périphérique, une esplanade et des modules préfabriqués destinés à accueillir diverses animations et événements ont été inaugurés en septembre 2022. L'accueil du public a débuté en décembre et s'est poursuivi en 2024. Le lieu accueille notamment « la Bretelle », espace de restauration dont la cuisine est assurée par des personnes en réinsertion.

Par ailleurs, Atelier 21 a obtenu un permis de construire permettant de créer un "musée des EnR" sous le boulevard Jean Simon. Il s'agira d'un espace d'expositions et d'événements, dédié à l'histoire des énergies. Les travaux de ce projet n'ont pas pu être réalisés en 2024 et sont à prévoir en 2025.

Dans le même secteur, les actions de l'association dédiée au street-art SPOT 13, qui organise des ateliers ouverts notamment aux enfants, se sont poursuivies, tant au sein des locaux mis à disposition par la SEMAPA en 2023 que sur des emprises non bâties situées à proximité et sous le boulevard périphérique, jouxtant les emprises dévolues à Plateau urbain.

Bercy-Charenton

À la suite de l'appel à projets lancé en 2021 par la Ville de Paris, SNCF immobilier et la SEMAPA, le groupement, constitué de Yes we camp, Plateau Urbain, l'association Coup de pousses (développement de programmes périscolaires) et Ancoats, a développé sur des emprises ferroviaires des aménagements préfigurant une nouvelle centralité autour du boulevard Poniatowski. Le lieu, baptisé "Bercy Beaucoup", a ouvert en mai 2022 sur environ 9000 m² pour accueillir tous publics sur la base d'une programmation qui combine culture, fête, spectacles, activités et expérimentations associatives et solidaires.

En 2024, le projet Bercy Beaucoup a été clôturé après ses trois saisons d'exploitation. La SEMAPA a parallèlement lancé une nouvelle consultation de type AMI (appel à manifestation d'intérêt), en lien avec la Ville de Paris et la SNCF, pour les quatre prochaines saisons. Ce nouveau projet vise à favoriser l'Économie Sociale et Solidaire (ESS), à ouvrir davantage le site sur le quartier et à créer du lien avec la ZAC Bercy-Charenton. Dans une logique d'économie circulaire, plusieurs structures et équipements de la saison précédente seront conservés, notamment deux bâtiments en bois, dont la ressourcerie et la rotonde. Ce projet permettra également de préfigurer le futur projet urbain et de réaliser un retour d'expérience (REX) en collectant des données sur la fréquentation, les usages et l'efficacité des dispositifs mis en place.

En parallèle, la SEMAPA a étudié l'aménagement d'un cheminement temporaire, préfigurant le parcours permettant de relier la rue Baron le Roy au boulevard Poniatowski. Les travaux sont envisagés au dernier trimestre 2025.

Porte de Montreuil

En 2024, le projet d'urbanisme transitoire à la Porte de Montreuil a pris forme avec l'ouverture de l'Estival, un espace dynamique et convivial le long d'une bande de terrain en bordure des avenues Gaumont et Frachon. Ce lieu unique propose une combinaison de sport, de culture et de festivités, animé par plusieurs initiatives.

Ainsi, le club 4Padel a ouvert ses portes en juillet, offrant un complexe sportif avec des terrains de padel et de pickleball et mettant à disposition plusieurs milliers d'heures gratuites pour les écoles et associations locales. À proximité, Slice, un espace culturel hybride porté par Cracki Records, a également ouvert en juillet. Il dispose d'une scène, de bars et d'une offre de restauration.

Initié par la Ville de Paris, la Mairie du 20e et la SEMAPA, l'Estival a pu animer la Porte de Montreuil en attendant la transformation durable du quartier. Ces initiatives ont non seulement revitalisé l'espace, mais ont également créé des lieux de loisirs et de rencontre pour les habitants et les visiteurs, renforçant ainsi le lien social et la vie de quartier.

Bédier-Oudiné

En parallèle des études urbaines, les secteurs de Bédier-Oudiné ont fait l'objet de premières réflexions prospectives. Les premières actions en termes d'usages transitoires seront mises en place en 2025.

- **LES EXPERIMENTATIONS URBAINES**

En 2024, des études ont été initiées en vue de réaliser une zone test de béton d'argile sur espace public dans le secteur Tolbiac, au sein de la ZAC Paris Rive Gauche. Ce béton innovant, breveté par l'entreprise MATERRUP, présente l'avantage de réduire de moitié le poids carbone par rapport au béton classique. Mis en œuvre sur une zone d'environ 170 m² qui serait ouverte au public pendant un an, cette expérimentation a pour but de tester la durabilité du matériau, d'explorer les finitions possibles et de développer une méthodologie de création de formes irrégulières de type opus incertum.

Ce projet s'inscrit dans une démarche de recherche et d'expérimentation en vue d'une éventuelle utilisation pour la continuité de l'aménagement de la promenade Claude Lévi-Strauss. La mise en œuvre de l'expérimentation devrait intervenir en 2025.

Partie II - Rapport Financier

Cette partie explicite les différentes rubriques du bilan et du compte de résultat, puis mentionne les informations complémentaires prévues par le Code de Commerce.

Le bilan de la SEMAPA contient à la fois des éléments relatifs aux opérations d'aménagement concédées par la Ville de Paris, à savoir les concessions d'aménagement de :

- La ZAC Paris Rive Gauche (Fin de la concession le 31 décembre 2032)
- La ZAC Bédier-Oudiné (Fin de la concession le 31 décembre 2031)
- La ZAC Paul Bourget (Fin de la concession le 31 décembre 2025)
- La ZAC Porte de Vincennes (Fin de la concession le 31 décembre 2026)
- La ZAC Bercy Charenton (Fin de la concession le 31 décembre 2032)
- La ZAC Python Duvernois (Fin de la concession le 31 décembre 2030)
- L'opération « porte de Montreuil » (Fin de la concession le 31 décembre 2030)

et des éléments liés au fonctionnement propre de la société (structure).

Le bilan de la SEMAPA au 31 décembre 2024 reflète l'activité des opérations d'aménagement, de la structure et la stratégie financière mise en œuvre depuis 2015, qui comporte, sauf exception, chaque année des émissions obligataires, pour les financements à moyen et long terme.

Bilan - Actif

Rubriques	Montant Brut	Amort. Prov.	31/12/2024	31/12/2023
Capital souscrit non appelé				
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES				
Frais d'établissement				
Frais de développement				
Concessions, brevets et droits similaires				
Fonds commercial				
Autres immobilisations incorporelles	81 508	30 487	51 021	22 038
Avances, acomptes sur immo. incorporelles				
IMMOBILISATIONS CORPORELLES				
Terrains				
Constructions	4 961 553	1 104 561	3 856 992	4 057 219
Installations techniques, matériel, outillage				
Autres immobilisations corporelles	615 056	564 788	50 269	63 578
Immobilisations en cours				
Avances et acomptes				
IMMOBILISATIONS FINANCIERES				
Participations par mise en équivalence				
Autres participations				
Créances rattachées à des participations				
Autres titres immobilisés				
Prêts	348 009		348 009	342 046
Autres immobilisations financières	273 362		273 362	270 694
ACTIF IMMOBILISE	6 279 488	1 699 835	4 579 653	4 755 575
STOCKS ET EN-COURS				
Matières premières, approvisionnements				
En-cours de production de biens	73 156 274		73 156 274	112 335 227
En-cours de production de services				
Produits intermédiaires et finis				
Marchandises				
Avances et acomptes versés sur commandes	1 321 741		1 321 741	258 774
CREANCES				
Créances clients et comptes rattachés	243 829 709	12 556	243 817 153	204 490 370
Autres créances	2 854 393		2 854 393	3 161 656
Capital souscrit et appelé, non versé				
DIVERS				
Valeurs mobilières de placement				5 781 720
Disponibilités	116 323 330		116 323 330	186 570 094
COMPTES DE REGULARISATION				
Charges constatées d'avance	400 974		400 974	411 591
ACTIF CIRCULANT	437 886 421	12 556	437 873 865	513 009 433
Frais d'émission d'emprunts à étaler	283 392		283 392	160 204
Primes de remboursement des obligations				
Ecarts de conversion actif				
TOTAL GENERAL	444 449 301	1 712 391	442 736 909	517 925 212

I. L'ACTIF

L'ACTIF IMMOBILISE :

Actif 2024 en K€	CONCESSIONS D'AMENAGEMENT							Sté	Total 2024	Rappel 2023
	PRG	Bédier	P.Bourget	P.Vincennes	B.Charenton	Python Duvernois	Porte de Montreuil			
Actif immobilisé	3 870							710	4 580	4 756

Ce poste correspond aux immobilisations :

- Incorporelles : logiciels liés à la comptabilité, à la gestion et à la communication (51 K€).
- Corporelles : installations et agencements des bureaux, matériel informatique, mobilier de bureaux et commerces acquis dans la ZAC Paris Rive Gauche dans le cadre de Ventes en état futur d'achèvement (3 857 K€ sur Paris Rive Gauche, 4 961 K€ pour la partie brute diminuée de 1 104 K€ d'amortissements) et 50 K€ sur la société ;
- Financières : dépôt de garantie, fonds de roulement sur les commerces, prêt action logement (effort construction) dont 608 K€ sur la Société et 13 K€ sur Paris Rive Gauche.

Les immobilisations passent à 4 580 K€ à fin 2024 contre 4 756 K€ à fin 2023, soit une diminution de 176 K€ due à la conjugaison des 4 éléments suivants :

- Une diminution en raison de la dotation aux amortissements de -145 K€ dont -44 K€ sur la structure et -101 K€ sur les commerces de Paris Rive Gauche.
- Une diminution en raison de la sortie d'un commerce du lot M1C2 du fait de sa cession pour une valeur nette comptable de 98 K€ et une diminution de 2 K€ du fait de la régularisation de frais de notaire, soit un total de 100 K€.
- Des entrées d'immobilisations société pour + 66 K€ dont 62 K€ pour les licences Progisem, nouveaux logiciels de gestion et de comptabilité GO/NUEVO diminués des premiers investissements liés à leur installation à hauteur de 18 K€ avancés en 2023, de matériels informatiques à hauteur de 16 K€ composés essentiellement d'ordinateurs portables et de 6 K€ relatifs à la variation des prêts vis-à-vis d'action logement.
Des entrées d'immobilisations financières sur Paris Rive Gauche à hauteur de 3 K€ correspondant à des dépôts de garantie.

L'ACTIF CIRCULANT

▪ Stock et encours – Encours de production de biens : - 39 179 K€

Actif 2024 en K€	CONCESSIONS D'AMENAGEMENT							Sté	Total 2024	Rappel 2023
	PRG	Bédier	P.Bourget	P.Vincennes	B.Charenton	Python Duvernois	Porte de Montreuil			
Stocks et en cours (1)	-4 961			8 216	16 169	12 860	40 872		73 156	112 335

- (1) Le stock négatif de PRG correspond à la contrepartie figurant en immobilisation corporelles pour sa partie brute.

Le stock passe à 73 156 K€ à fin 2024 contre 112 335 K€ à la clôture 2023, soit une diminution - 39 179 K€ dont :

- Paris Rive-Gauche - 44 770 K€
- Porte de Vincennes - 1 732 K€
- Bercy Charenton + 1 584 K€
- Python Duvernois + 10 008 K€
- Porte de Montreuil - 4 269 K€

Le stock correspond aux charges relatives aux éléments non encore cédés. Son montant s'élève à 73 156 K€ dont Paris Rive Gauche pour - 4 961 K€ (somme négative trouvant sa contrepartie en poste immobilisation brute), Porte de Vincennes pour 8.216 K€, Bercy Charenton pour 16 169 K€, Python Duvernois pour 12 860 K€ et Porte de Montreuil pour 40 872 K€.

Conformément à l'avis du Conseil national de la comptabilité du 18 mars 1999, l'encours de stock résulte de la différence entre les dépenses comptabilisées (dépenses d'aménagement : acquisitions, études, travaux et frais divers) à la fin de l'exercice et le coût de revient des éléments cédés (cessions). Il correspond au stock cumulé en fin d'exercice, diminué de celui estimé des éléments cédés.

Le coût de revient des éléments cédés est calculé en fonction de l'avancement comptable des différentes opérations (rapport des produits réalisés depuis le début de l'opération hors participation du concédant sur le montant global des produits hors participation du concédant prévu au dernier bilan ou compte rendu financier approuvé par la Collectivité, appliqué au coût de revient global prévisionnel de l'opération prévu au dernier bilan ou compte rendu financier approuvé)

Au 31 décembre 2024, le pourcentage d'avancement comptable, (produits réalisés, hors participation du concédant, sur recette totale, hors participation du concédant), s'élève à :

Pourcentages d'avancement des opérations en 2023 et 2024	ZAC Paris Rive Gauche	ZAC Paul Bourget	ZAC Pte Vinc.	ZAC Bédier Oudiné	ZAC B. Charenton	ZAC P. Duvernois	P. de Montreuil
Au 31 Décembre 2024	82,67%	99,79%	24,46%	59,47%	0,00%	4,70%	6,16%
Au 31 Décembre 2023	80,55%	100,00%	9,06%	35,67%	0,00%	5,15%	0,00%

▪ **Avances et acomptes versés sur commandes : + 1 064 K€**

Actif 2024 en K€	CONCESSIONS D'AMENAGEMENT							Sté	Total 2024	Rappel 2023
	PRG	Bédier	P.Bourget	P.Vincennes	B.Charenton	Python Duvernois	Porte de Montreuil			
Acomptes fournisseurs	190		255	631		226	15	5	1 322	258

Ce poste passe à 1 322 K€ à fin 2024 contre 258 K€ à la clôture 2023, soit une augmentation de + 1 064 K€.

Il correspond, pour les opérations, à des avances forfaitaires versées sur des marchés de travaux (632 K€), des avances sur travaux Ville (75 K€), Grdf (31 K€), Eau de Paris (14 K€), Enedis (198 K€), des avances versées sur frais de notaires (137 K€), des avances diverses (9 K€) et également à une créance sur un fournisseur concernant des sommes dues sur une ancienne Convention d'Occupation Temporaire (COT) sur Paul Bourget (221 K€).

Concernant la société, il s'agit d'un acompte versé pour l'hébergement lors du MIPIM 2025 à Cannes (4K€) et d'un acompte sur l'achat de tee-shirts à l'effigie de la SEMAPA pour le personnel (1K€).

▪ **Créances clients et comptes rattachés : + 39 327 K€**

Actif 2024 en K€	CONCESSIONS D'AMENAGEMENT							Sté	Total 2024	Rappel 2023
	PRG	Bédier	P.Bourget	P.Vincennes	B.Charenton	Python Duvernois	Porte de Montreuil			
Créances Clients	243 669		14					134	243 817	204 491

Ces créances passent à 243 817 K€ fin 2024 contre 204 491 K€ fin 2023, soit une augmentation de 39 327 K€.

Ce poste est principalement constitué des créances issues des actes de ventes signés non encore encaissés sur les opérations (242.919 K€). Ces créances sont assorties de garanties émises par des établissements bancaires ou, par exception, de suretés réelles sur les créances (inscription de privilège de vendeur) pour le projet T5B, ayant fait l'objet d'un avenant, mais qui est garanti à hauteur de 10%.

A fin 2024, elles correspondent à :

Sur Paris Rive Gauche

- 242 919 K€ de créances (solde après acte) sur cessions de charges foncières
 - 155 471 K€ correspondant au solde du lot A7/A8
 - 12 280 K€ correspondant au solde de l'acte du lot T6B
 - 32 878 K€ correspondant au solde du lot T5B2
 - 3 396 K€ correspondant au solde du lot T5B1
 - 38 894 K€ correspondant au solde de l'acte A8C
- 750 K€ de créances liées à la gestion locative des commerces, des Conventions d'Occupation Temporaire (COT), des autres travaux et prestations à facturer.

Sur Paul Bourget

- 14 K€ de créances liées à une Convention Temporaire d'Occupation (COT).

Sur la société

- 134 K€ représentant le solde du Quitus sur le mandat Pôle des Langues du Conseil Régional d'Ile-de-France

La variation sur 2024 de + 39 327 K€ correspond uniquement aux opérations :

- 38.894 K€ concernant le solde de l'acte A8C et + 432 K€ d'augmentation des soldes sur la gestion locative des commerces, de Conventions d'Occupation Temporaire (COT) et d'autres travaux et prestations à facturer.

▪ **Autres créances : - 307 K€**

Actif 2024 en K€	CONCESSIONS D'AMENAGEMENT							Sté	Total 2024	Rappel 2023
	PRG	Bédier	P.Bourget	P.Vincennes	B.Charenton	Python Duvernois	Porte de Montreuil			
Etat, TVA	194	2	24	57	6	169	56	68	576	1 190
Autres créances	684					1 431		164	2 279	1 972
									2 855	3 162

Les autres créances s'élèvent à 2 855 K€ fin 2024 contre 3 162 K€ à fin 2023, soit une diminution de - 307 K€.

Ce poste correspond :

- aux créances de TVA récupérable sur des dettes fournisseurs pour un montant de 576 K€ dont 68 K€ sur la société et 507 K€ sur les opérations d'aménagement.
- à une créance ville relative au versement d'une indemnité de résiliation partielle du bail Ville de Paris / RIVP effectuée sur l'exercice 2023 concernant l'opération Python Duvernois à hauteur de 1.431 K€.
- à une créance de 187 K€ de TVA sur un commerce cédé sur Paris Rive Gauche en 2023.
- à divers produits à recevoir à hauteur de 261 K€ dont 164 K€ concernant la société (plafonnement CET 2024 et remboursements d'indemnités de départ en retraite en cours par l'assureur) et 97 K€ sur Paris Rive Gauche.
- 400 K€ concernant une avance versée à Paris Habitat au titre d'une convention de mandat de maîtrise d'ouvrage pour la réalisation de l'escalier public sur Paris Rive Gauche - Lot B1A4.

▪ **Valeurs mobilières de placement et disponibilités : - 76 028 K€**

Elles s'élèvent à 116 323 K€ fin 2024 contre 192 351 K€ à fin 2023, soit une diminution de 76 028 K€.

Le tableau suivant distingue la trésorerie des concessions d'aménagement et de la société (structure).

TRÉSORERIE en K€	CONCESSIONS D'AMÉNAGEMENT								Mandats	Structure	31/12/2024	31/12/2023	Variation
	PRG	Bédier	P.Bourget	P.Vincennes	B.Charenton	Python Duvernois	Porte de Montreuil	Total opérations					
a/ Trésorerie avant emprunts et placements	-218 235	7 267	44 806	-11 876	-15 887	-13 720	-39 560	-247 205	16	9 461	-237 728	-250 614	12 886
b/ Avance Ville de Paris	30 490							30 490			30 490	30 490	0
c/ Trésorerie issue des emprunts	205 000			20 000	20 000	17 500	60 950	323 450			323 450	412 475	-89 025
d/ Placements affectés aux opérations et à la structure	12 084	5 807	40 000	5 000	0	0	10 000	72 891	16	9 461	82 368	191 152	-108 784
e/ Trésorerie après emprunts et placements (c=a+b+c-d)	5 171	1 460	4 806	3 124	4 113	3 780	11 390	33 844			33 844	693	33 151
f/ Intérêts courus sur placements			56	25			30	111			111		111
g/ Trésorerie (d+e+f)	17 255	7 267	44 862	8 149	4 113	3 780	21 420	106 846	16	9 461	116 323	192 351	-76 028

La situation de trésorerie globale de la SEMAPA, avant financement et placements, passe à -237 728 K€ fin 2024 contre - 250 614 K€ fin 2023, soit une variation de trésorerie de + 12 886 K€.

Les variations entre 2023 et 2024 de + 13 461 K€ sur les opérations correspondent à :

- une amélioration sur Paris Rive Gauche (+ 22.533 K€), sur Paul Bourget (+ 435 K€) et sur Porte de Montreuil (+ 5 108 K€)
- une baisse sur Bédier Oudiné (- 907 K€), sur Bercy Charenton (- 1 389 K€), sur Porte de Vincennes (- 2 080 K€) et Python Duvernois (- 10 239 K€).

Les variations entre 2023 et 2024 sur la société représentent une baisse de -575 K€.

La diminution du besoin de financement global est venue pallier la diminution des financements de - 89 025 K€ en 2024, par la poursuite des remboursements contractuels.

Impact des financements sur les disponibilités : - 89 025 K€

Les financements passent de 412 475 K€ fin 2023 à 323 450 K€ fin 2024, soit un désengagement de - 89 025 K€ correspondant à :

- Remboursement de cinq EMTN à échéance en 2024 pour - 75 000 K€ ;
- Souscription de 4 EMTN pour une valeur globale de 45 000 K€, dont 20 000 K€ au taux de Euribor 3M+0.72% à échéance au 28 juin 2032, 10 000 K€ au taux de Euribor 3M+0.60% à échéance au 9 octobre 2028, 10 000 K€ au taux de Euribor 3M+0.72% à échéance au 4 octobre 2032 et 5 000 K€ à taux fixe de 3.14% à échéance au 1^{er} octobre 2032 ;
- Remboursement d'un emprunt de 40 000 K€, souscrit en 2021 auprès de la Caisse d'épargne Ile de France ;
- Remboursement de trois emprunts bancaires en cours pour un montant total de - 16 282 K€ ;
 - 5 000 K€, souscrit en 2016 auprès du Crédit Agricole Ile de France,
 - 3 782 K€, souscrit en 2019 auprès du Crédit Coopératif,
 - 7 500 K€, souscrit en 2019 auprès de la Banque Postale.
- Impact de la non-reconduction de la comptabilisation des intérêts courus non échus de 2 743 K€ en fin d'exercice à compter de 2024.

▪ **Charges constatées d'avance : - 11 K€**

Elles concernent la société et s'élèvent à 401 K€ à fin 2024 contre 412 K€ à fin 2023, soit une diminution de 11 K€.

Elles correspondent à des charges sur la structure, comptabilisées au 31 décembre 2024 et se rapportant à l'exercice suivant : frais d'annonces et d'insertions, maintenance informatique, abonnement et principalement loyer et charges du siège social concernant le 1^{er} trimestre 2025 (352 K€).

- **Frais d'émission d'emprunt à étaler : + 123 K€**

Le poste prime d'émission passe à 283 K€ à fin 2024 contre 160 K€ à fin 2023, soit une augmentation de 123 K€.

Ce poste est la contrepartie de trois primes d'émission amortissables, une correspondant à la souscription d'un NSV en 2015 de 50 000 K€, à échéance au 29 juin 2028, et deux primes correspondant à deux Emissions de Titres de Dettes Négociables (EMTN) de 30 000 K€, dont 20 000K€ émis en 2024, à échéance au 28 juin 2032, et 10 000 K€ à échéance au 4 octobre 2032. Elles sont amorties sur la durée des emprunts.

L'augmentation de 2024 correspond aux montants de deux primes d'émissions à hauteur de 167 K€, compensée pour partie par la dotation de l'amortissement des trois primes d'émission ci-dessus, à hauteur de 44 K€

Bilan - Passif

Rubriques	31/12/2024	31/12/2023
Capital social ou individuel (dont versé : 472 287)	472 287	472 287
Primes d'émission, de fusion, d'apport		
Ecart de réévaluation		
Réserve légale	47 229	47 229
Réserves statutaires ou contractuelles		
Réserves réglementées		
Autres réserves		
Report à nouveau	10 373 223	9 550 220
RESULTAT DE L'EXERCICE (bénéfice ou perte)	253 338	823 003
Subventions d'investissement		
Provisions réglementées		
CAPITAUX PROPRES	11 146 076	10 892 738
Produits des émissions de titres participatifs		
Avances conditionnées		
AUTRES FONDS PROPRES		
Provisions pour risques		
Provisions pour charges	27 976 509	14 266 065
PROVISIONS	27 976 509	14 266 065
DETTES FINANCIERES		
Emprunts obligataires convertibles		
Autres emprunts obligataires	235 000 000	267 023 033
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	88 449 844	145 452 385
Emprunts et dettes financières divers	559 570	598 598
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours	953 939	604 734
DETTES D'EXPLOITATION		
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	3 877 546	5 968 869
Dettes fiscales et sociales	12 171 542	2 624 224
DETTES DIVERSES		
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés		
Autres dettes	30 842 832	30 839 101
COMPTES DE REGULARISATION		
Produits constatés d'avance	31 759 253	39 657 467
DETTES	403 614 325	492 766 408
Ecart de conversion passif		
TOTAL GENERAL	442 736 909	517 925 212

II. LE PASSIF

LES CAPITAUX PROPRES

Ils passent de 10 893 K€ à fin 2023 à 11 146 K€ à fin 2024, soit une augmentation de 253 K€. Ils se décomposent ainsi :

- 472 K€ de capital social
- 47 K€ de réserve légale
- 10 373 K€ de report à nouveau conforme à la décision d'affectation de l'AGO du 21 juin 2024.
- 253 K€ pour le résultat de l'exercice 2024

LES PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES :

Les provisions pour risques et charges passent à 27 977 K€ à fin 2024 contre 14 266 K€ à fin 2023, soit une augmentation nette de 13 710 K€.

	Provisions au 31 décembre 2023	Dotations aux provisions pour charges prévisionnelles sur concessions	Reprise de provision pour charges prévisionnelles sur concessions	Provisions au 31 décembre 2024
	K Euros	K Euros	K Euros	K Euros
Provision pour charges prévisionnelles sur opération d'aménagement - Paris Rive Gauche	0	10 670	0	10 670
Provision pour charges prévisionnelles sur opération d'aménagement - Bédier Oudiné	6 252	12 385	6 252	12 385
Provision pour charges prévisionnelles sur opération d'aménagement - Paul Bourget	8 014	4 921	8 014	4 921
TOTAL PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES	14 266	27 976	14 266	27 976

Si le coût de revient des cessions, calculé en fonction de l'avancement théorique du projet, est supérieur au cumul des charges constatées à la fin de l'exercice, il est passé une provision pour charges prévisionnelles au passif ainsi qu'un complément en stock à l'actif.

Ainsi, pour les opérations d'aménagement, en application de l'avis du Conseil National de la comptabilité du 18 mars 1999 (promulgué par l'arrêté interministériel du 14 décembre 1999), dont le coût de revient des éléments cédés est supérieur au cumul des charges comptabilisées :

- ZAC Bédier-Oudiné : a été ajustée une provision à hauteur de 12 385 K€,
- ZAC Paul Bourget : a été ajustée une provision à hauteur de 4 921 K€.
- ZAC Paris Rive Gauche : a été constituée une provision à hauteur de 10 670 K€

LES DETTES

- **Emprunts et dettes assimilées**

Le poste autres emprunts obligataires passe de 267 023 K€ à fin 2023 à 235 000 K€ à fin 2024, soit une diminution de - 32 023 K€.

Ce poste, qui s'inscrit dans le cadre du programme d'Emission de Titre de Dettes Négociables (EMTN) engagé depuis 2015, intègre quatre nouvelles émissions obligataires en 2024 à hauteur de 45 M€ dont :

- 20 M€ au taux de Euribor 3M+0.72% à échéance au 28 juin 2032,
- 10 M€ au taux de Euribor 3M+0.72% à échéance au 4 octobre 2032,
- 10 M€ au taux de Euribor 3M+0.60% à échéance au 9 octobre 2028,
- 5 M€ à taux fixe de 3.14% à échéance au 1^{er} octobre 2032.

L'ensemble des souscriptions depuis l'origine s'établit à 489 300 K€ permettant d'assurer un financement des opérations jusqu'en 2032 pour certaines d'entre elles à des conditions financières moins onéreuses que celles pratiquées par les organismes bancaires.

Au 31 décembre 2024, sur 235 000 K€ d'encours obligataire, 215 000 K€ ont été assortis d'une garantie de 80% de la Ville de Paris, après délibération par le Conseil de Paris, et 20 000 K€ sont non garantis.

Cinq remboursements à hauteur de 75 000 K€ ont été effectués en 2024.

Le poste dettes auprès des établissements de crédit passe de 145 452 K€ à fin 2023 à 88 450 K€ à fin 2024, soit une diminution de - 57 002 K€.

L'encours bancaire de 88 450 K€ au 31 décembre 2024 correspond à :

- 30 000 K€, emprunt souscrit auprès du Crédit agricole Ile de France en 2016 et mobilisé en 2018, amortissable par échéance de 5 000 K€ de 2025 à 2027 et une échéance de 15 000 K€ en 2028,
- 30.000 K€, emprunt souscrit auprès du Crédit agricole Ile de France, mobilisé en 2020, à échéance 2026,
- 950 K€, emprunt souscrit auprès du Crédit Coopératif en 2019 et mobilisé en 2020, amortissable trimestriellement (amorti à hauteur de 3 782 K€ en 2024), à échéance 2025,
- 7 500 K€, emprunt souscrit auprès de la Banque Postale en 2019 et mobilisé en 2020, amortissable par tranche de 7 500 K€ jusqu'en 2025,
- 20.000 K€, emprunt souscrit auprès de la Caisse d'épargne Ile de France et mobilisé en 2021 à échéance in fine en 2025.

Soit un encours global des emprunts bancaires à 88 450 K€.

L'endettement financier global s'établit à 323 450 K€ à fin 2024 contre 412 475 K€ à fin 2023.

Il est à noter la souscription de deux emprunts bancaires de 20 000 K€ chacun auprès de la Caisse d'Epargne Ile de France et du Crédit Agricole à taux fixe respectivement :

- 3.17% avec une phase de mobilisation jusqu'au 5 novembre 2025, et une phase de consolidation de 2 ans, avec un remboursement in fine du capital le 5 novembre 2027 ;
- 3.18% avec une phase de mobilisation jusqu'au 30 septembre 2025, et une phase de consolidation de 6 ans, avec 3 ans de différé d'amortissement.

Ces deux emprunts n'ont pas été mobilisés au 31 décembre 2024.

Le poste emprunts et dettes financières, arrêté à la somme de 559 K€, concerne :

- les dépôts de garantie sur les loyers des commerces Paris Rive Gauche (267 K€)
- les dépôts de garantie sur les loyers des Conventions d'Occupation Temporaire (292 K€) dont Paris Rive Gauche (232 K€), Paul Bourget (45 K€), et Porte de Montreuil (15 K€).

▪ **Avances et acomptes reçus : + 349 K€.**

Les acomptes passent de 605 K€ à fin 2023 à 954 K€ à fin 2024, soit une augmentation de + 349 K€.

Ce poste enregistre les acomptes perçus au cours de l'exercice et des précédents, à la suite de la signature de protocoles ou de promesses de vente, pour lesquels les actes de transfert de propriété ne se sont pas encore réalisés au 31 décembre 2024.

Ce montant à fin 2024 correspond à des acomptes versés sur des protocoles ou des promesses de vente signés sur l'opération Paris Rive Gauche et Python Duvernois.

L'augmentation de ce poste est en grande partie due aux acomptes versés suite au protocole signé avec la RIVP concernant le lot 11 de la ZAC Python Duvernois (+ 346 K€).

▪ **Dettes fournisseurs : - 2 092 K€**

Elles passent de 5 969 K€ à fin 2023 à 3.877 K€ à fin 2024, soit une diminution de - 2.092 K€.

Passif 2024 en K€	CONCESSIONS D'AMENAGEMENT							Sté	Total 2024	Rappel 2023
	PRG	Bédier	P.Bourget	P.Vincennes	B.Charenton	Python Duvernois	Porte de Montreuil			
Dettes fournisseurs	1 248	10	360	339	39	1 005	334	542	3 877	5 969

Les dettes fournisseurs sont liées à l'activité courante : elles correspondent notamment à des factures de frais divers ou demandes d'acomptes sur les marchés d'études, de maîtrise d'œuvre ou de travaux enregistrés mais non encore réglés au 31 décembre 2024 ou à des factures non encore parvenues à la date de la clôture pour un montant de :

- 3 335 K€ sur les opérations d'aménagement selon la décomposition par opération ci-dessus ;
- 542 K€ sur la société.

▪ **Dettes fiscales et sociales : + 9 548 K€**

Elles passent de 2 624 K€ à fin 2023 à 12 172 K€ à fin 2024, soit une augmentation de + 9 548 K€.

Passif 2024 en K€	CONCESSIONS D'AMENAGEMENT							Sté	Total 2024	Rappel 2023
	PRG	Bédier	P.Bourget	P.Vincennes	B.Charenton	Python Duvernois	Porte de Montreuil			
Dettes fiscales et sociales	11 409	-134	-87	-232	-20	-1 439	1 234	1 441	12 172	2 624

Nota : les sommes négatives sont la conséquence d'une compensation au 31/12/2024 des créances et dettes de TVA exigible par opérations et la structure afin de correspondre à la TVA réellement décaissée en janvier 2025.

Elles se composent à la fin de l'exercice de dettes sociales pour 1.655 K€ et fiscales pour 10.517 K€, dont 10 095 K€ de TVA à décaisser en janvier 2025.

L'augmentation du poste provient de la hausse significative de la dette de TVA, suite aux signatures sur Paris Rive Gauche des actes A8C et T10A en décembre 2024 et aux encaissements des différentes participations de la Ville de Paris payées en décembre 2024, la TVA y afférente étant à décaisser en janvier 2025.

Sur la société, elles correspondent à 1 627 K€ de dettes sociales (provisions congés payés, compte épargne temps, intéressement des salariés, URSSAF, caisse de retraite) et à -186 K€ de dettes fiscales (prélèvement à la source, TVA sur factures clients non soldées, solde d'impôt sur les sociétés, taxes à payer : de formation, Agefiph, ...).

Sur les opérations d'aménagement, ce sont des dettes fiscales à hauteur de 10 731 K€ (notamment TVA, Organic) dont :

- 11 409 K€ sur Paris Rive Gauche,
- - 87 K€ sur Paul Bourget,
- - 134 K€ sur Bédier,
- - 20 K€ sur Bercy Charenton
- - 232 K€ sur Vincennes,
- - 1 439 K€ sur Python Duvernois
- 1.234 K€ sur Porte de Montreuil.

▪ **Autres dettes : + 4 K€**

Elles passent de 30 839 K€ à fin 2023 à 30 843 K€ à fin 2024 soit une augmentation de 4K€ et se détaillent comme suit :

Passif 2024 en K€	CONCESSIONS D'AMENAGEMENT							Sté	Mandat	Total 2024	Rappel 2023
	PRG	Bédier	P.Bourget	P.Vincennes	B.Charenton	Python Duvernois	Porte de Montreuil				
Avance Ville de Paris	30 490									30 490	30 490
Dettes sur opérations rééditées								325		325	325
Dettes sur mandat									16	16	16
Dettes diverses	8	4								12	8
Total autres dettes	30 498	4	0	0	0	0	0	325	16	30 843	30 839

Elles sont constituées principalement :

- de l'avance non productive d'intérêt consentie par la Ville de Paris à l'opération Paris Rive Gauche à hauteur de 30 490 K€ ;
- du solde sur l'avance provenant de la Région Ile de France de 16 K€ sur le pôle des langues, en attente de quitus du conseil Régional ;
- de 325 K€ restant à verser concernant l'excédent des opérations gare de Rungis (323 K€) et Boulevard Vincent Auriol (2 K€) sur la société.

▪ **Produits constatés d'avance : - 7 888 K€**

Le détail du poste figure ci-après :

Passif 2024 en K€	CONCESSIONS D'AMENAGEMENT							Sté	Total 2024	Rappel 2023
	PRG	Bédier	P.Bourget	P.Vincennes	B.Charenton	Python Duvernois	Porte de Montreuil			
Produits constatés d'avance	184	-5 007	40 591	-3 409			-600		31 759	39 657

La neutralisation des résultats intermédiaires provisoires (RIP) passe de 39 463 K€ à fin 2023 à 31 575 K€ à fin 2024, soit une diminution de - 7 888 K€.

Ce poste représente les résultats intermédiaires provisoires excédentaires des opérations au 31 décembre 2024. Ces montants représentent une partie du résultat final prévisionnel, les RIP étant calculés chaque année en fonction de l'avancement des produits de chaque opération.

Le détail du calcul de ces RIP figure aux comptes annuels (pages 13 et 14).

Les résultats excédentaires de fin d'opération devront être reversés à l'autorité concédante lorsque les redditions de comptes seront réalisées. En application de l'avis du Conseil national de la Comptabilité, les RIP excédentaires neutralisés au compte de résultat trouvent leurs contreparties au bilan (passif) sous cette rubrique.

Le détail des variations des Résultats Intermédiaires Provisoires (RIP) est relaté dans le tableau ci-après :

Variations des Résultats intermédiaires Provisoires en K€	ZAC Paris Rive Gauche	ZAC Paul Bourget	ZAC Pte Vinc.	ZAC Bédier Oudiné	ZAC B. Charenton	ZAC P. Duvernois	P. de Montreuil	Total
RIP au 31/12/23		37 289	62	2 111				39 462
Dont participations perçues d'avance (+) ou à recevoir au 31/12/23 (-)				2 017				2 017
Variation de résultat Intermédiaire Provisoire		3 302	-62	-94				3 146
Variation des participations d'équilibre			3 409	7 024			600	11 033
Variation globale des Résultats Intermédiaire Provisoire		3 302	-3 471	-7 118			-600	-7 887
Total RIP au 31/12/24		40 591	-3 409	-5 007			-600	31 575
Dont participations perçues d'avance (+) ou à recevoir au 31/12/24 (-)			-3 409	-5 007			-600	-9 016

Ils concernent les opérations suivantes :

- Paul Bourget : 40 591 K€
- Porte de Vincennes : - 3 409 K€
- Bédier Oudiné : - 5 007 K€
- Porte de Montreuil : - 600 K€

Par ailleurs, se trouvent dans ces produits constatés d'avance, sur Paris Rive Gauche, des loyers perçus d'avance ne concernant pas l'activité de l'exercice (lot M3H1) pour 184 K€ à fin 2024 contre 194 K€ à fin 2023.

Compte de résultat

Rubriques	France	Exportation	31/12/2024	31/12/2023
Ventes de marchandises				
Production vendue de biens	119 345 318		119 345 318	96 092 189
Production vendue de services				
CHIFFRES D'AFFAIRES NETS	119 345 318		119 345 318	96 092 189
Production stockée			(39 178 954)	(18 992 728)
Production immobilisée				
Subventions d'exploitation				
Reprises sur dépréciations, provisions (et amortissements), transferts de charges			36 170 424	8 570 907
Autres produits			9	
PRODUITS D'EXPLOITATION			116 336 797	85 670 368
Achats de marchandises				
Variation de stock (marchandises)				
Achats de matières premières et autres approvisionnements			80 505 901	76 993 253
Variation de stock (matières premières et approvisionnements)				
Autres achats et charges externes			1 894 294	1 769 810
Impôts, taxes et versements assimilés			260 093	257 788
Salaires et traitements			3 668 488	4 040 502
Charges sociales			2 210 179	2 344 286
DOTATIONS D'EXPLOITATION				
Sur immo. : dot. aux amort.			189 721	180 187
Sur immobilisations : dotations aux dépréciations				
Sur actif circulant : dotations aux dépréciations				
Dotations aux provisions			27 976 509	
Autres charges			3	4
CHARGES D'EXPLOITATION			116 703 186	85 585 830
RESULTAT D'EXPLOITATION			(366 389)	84 538
OPERATIONS EN COMMUN				
Bénéfice attribué ou perte transférée				
Perte supportée ou bénéfice transféré				
PRODUITS FINANCIERS				
Produits financiers de participations				
Produits des autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé				
Autres intérêts et produits assimilés			315 662	334 319
Reprises sur dépréciations et provisions, transferts de charges				
Différences positives de change				
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement				
PRODUITS FINANCIERS			315 662	334 319
Dotations financières aux amortissements, dépréciations et provisions				
Intérêts et charges assimilés				
Différences négatives de change				
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement				
CHARGES FINANCIERES				
RESULTAT FINANCIER			315 662	334 319
RESULTAT COURANT AVANT IMPOTS			(50 727)	418 857

Compte de résultat

Rubriques	31/12/2024	31/12/2023
Produits exceptionnels sur opérations de gestion		557 170
Produits exceptionnels sur opérations en capital	538 000	
Reprises sur dépréciations et provisions, transferts de charges	132 198	23 791
PRODUITS EXCEPTIONNELS	670 198	580 961
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion		
Charges exceptionnelles sur opérations en capital	97 701	
Dotations exceptionnelles aux amortissements, dépréciations et provisions		
CHARGES EXCEPTIONNELLES	97 701	
RESULTAT EXCEPTIONNEL	572 498	580 961
Participation des salariés aux résultats de l'entreprise	73 911	84 538
Impôts sur les bénéfices	194 522	92 277
TOTAL DES PRODUITS	117 322 657	86 585 648
TOTAL DES CHARGES	117 069 319	85 762 645
BENEFICE OU PERTE	253 338	823 003

III. COMPTE DE RESULTAT DE L'EXERCICE 2024

S'agissant des règles comptables, il faut rappeler que :

- les écritures figurent dans des sections comptables individualisées pour chaque opération.
- les opérations effectuées dans le cadre d'un mandat ne sont pas inscrites au compte de résultat mais en compte de tiers, à l'actif ou au passif du bilan, conformément aux règles comptables.

Le tableau ci-après résume les principaux postes du compte de résultat par section comptable :

- ZAC Paris Rive Gauche,
- ZAC Paul Bourget,
- ZAC Porte de Vincennes,
- ZAC Bédier-Oudiné,
- ZAC Bercy Charenton,
- ZAC Python Duvernois,
- Opération « Porte de Montreuil ».
- et les mouvements propres à la Société (structure)

Compte de résultat 2024 résumé en K€	PRG	P.Bourget	Pte Vinc.	Bédier Oudiné	Bercy Charenton	Python Duvernois	Porte de Montreuil	Société	Total 2024	Total 2023
Production vendue, biens	98 070	1 317	3 540	7 132			9 287		119 345	96 092
Production vendue, services (rémunération mandataire)										
Production stockée	-44 771		-1 731		1 584	10 007	-4 268		-39 179	-18 993
Reprise de prov et transfert de charges	10 670	4 922		12 385				61	28 038	36
Autres produits									0	146
Transfert de charges (rémunération concessionnaire)								8 132	8 132	8 389
Total produits d'exploitation	63 969	6 239	1 809	19 517	1 584	10 007	5 019	8 193	116 337	85 671
Charges sur concession	53 638	1 317	1 809	7 132	1 584	10 007	5 019		80 506	76 994
Autres achats & charges externes								1 894	1 894	1 770
Impôts et taxes								260	260	258
Salaires & charges sociales								5 876	5 876	6 385
Dot aux amortissements	101							89	190	180
Dot aux provisions	10 670	4 922		12 385					27 977	
Total charges d'exploitation	64 409	6 239	1 809	19 517	1 584	10 007	5 019	8 119	116 703	85 586
Produits et charges financiers / exceptionnels	440							447	887	915
Participation salariés / intéressement								-74	-74	-84
Impôt sur les bénéfices								-194	-194	-92
Résultat net	0	0	0	0	0	0	0	253	253	823

LES PRODUITS D'EXPLOITATION

Ils s'élèvent à fin 2024 à 116 337 K€ contre 85 671 K€ à fin 2023, soit une augmentation de + 30 666 K€. Ils comprennent en 2024 :

- le chiffre d'affaires pour 119 345 K€ (y compris la quote part des participations d'équilibre à recevoir à hauteur de 11 033 K€, dont le détail figure ci-avant au niveau des « produits constatés d'avance ») ;
- diminué de la production stockée de - 39 179 K€ ;
- augmenté des reprises de provisions et transferts de charges pour 28 038 K€ ;
- et augmenté de la rémunération du concessionnaire (transfert de charges) pour 8 132 K€.

▪ Le chiffre d'affaires : + 23 253 K€

Il s'élève à fin 2024 à 119 345 K€ contre 96 092 K€ à fin 2023, soit une augmentation de + 23 253 K€.

La SEMAPA scinde, ainsi que le préconisent les textes, le RIP en deux composantes qui sont :

- le résultat à l'avancement.
- la participation reçue excédant l'avancement pour un montant de 11 033 K€.

Cette distinction n'a pas d'incidence sur le total du RIP figurant au passif du bilan ainsi que sur le résultat global.

Ce poste enregistre aussi les cessions de charges foncières réalisées au cours de l'exercice et les autres produits issus des opérations d'aménagement. Les cessions inscrites au compte de résultat se limitent aux transactions passées par acte authentique, à l'exclusion des précontrats et des versements reçus au titre des promesses signées au cours de l'exercice.

Précisons que le délai entre la signature des promesses et la signature des actes authentiques est de l'ordre de deux ans (études pour dépôt du PC, instruction, purge, obtention des financements pour les bailleurs sociaux...), voire supérieur en cas de recours.

Le chiffre d'affaires 2024, hors quote part des participations d'équilibre à recevoir, est de 108 312 K€ et se compose en :

- 84 399 K€ de cessions foncières,
- 16 070 K€ de participations de la Ville,
- 5 191 K€ de loyers et autres produits,
- 2 652 K€ de produits financiers.

A noter toutefois qu'une cession d'un commerce immobilisé sur PRG (M1C2) signé le 29 février 2024 avec la SCI GOSCINART à hauteur de 538 K€ , est positionnée en résultat exceptionnel.

Dont :

Sur Paris Rive Gauche : 98 070 K€ correspondant à :

- **80 914 K€ pour les cessions de charges foncières** selon les actes ci-après :

Lot T10A

- Le 19 décembre 2024 : cession à Paris Habitat portant sur 9 139 m² m² sdp dont 8 056 m² de logements sociaux et étudiants, 339 m² de locaux commerciaux et 744 m² de locaux SNCF : 10 727 K€

Lot A8C

- Le 20 décembre 2024 : cession à SCI MYOLOGIE (AFM TELETHON) portant sur 9 533 m² de bureaux et de locaux de Recherche : 40 515 K€

Lot M5B2

- Le 22 juillet 2024 : cession d'un local commercial de 126 m² à la SCI PAJ 627 K€

Lot T8C

- Le 16 décembre 2024 : cession d'un local commercial de 110 m² à MADAVENTUR INITIATIVES : 545 K€

Emprises publiques

- Le 13 novembre 2024 : cession à la Ville de Paris un volume représentant une emprise de voiries au droit des 58, 87 et 93 avenue de France 28 500 K€

Soit 80 914 K€

- **11 070 K€ de participation Ville affectées aux équipements publics** dont :

- pour l'aménagement des alvéoles rue Watt 320 K€
- pour l'aménagement de l'avenue Pierre Mendès France 5 971 K€
- pour le réaménagement des bretelles d'accès au boulevard périphérique 4 779 K€

- **2 161 K€ de produits** concernant la gestion locative des commerces (1 137 K€), les terrains Calcia (633 K€) et des Conventions d'Occupation Temporaire (391 K€).

- **1 018 K€ de produits financiers**

- **252 K€ de produits concernant la refacturation du coût des dalots à COGEDIM** concernant l'opération T6B.

- **385 K€ de produits concernant** des refacturations (gestion des dalles à SNCF Réseaux 19 K€), le compte prorata Austerlitz (331 K€) et des remboursements de travaux (35 K€).

- **2 166 K€ de produits concernant le remboursement de la quote part des coûts de dépollution** sur A7A8 par SNCF Gares et Connexions.

- **104 K€ concernant le solde de l'indemnité d'assurance** concernant la réparation des désordres survenus en 2022 sur le site de CALCIA.

Sur la ZAC Paul Bourget : 1 317 K€ dont

- 1 204 K€ de produits financiers.
- 113 K€ de produits sur gestion des Conventions d'Occupation Temporaire.

Sur la ZAC Bédier Oudiné : 108 K€ de produits financiers

Sur la ZAC Porte de Vincennes : 131 K€ de produits financiers

Sur la ZAC Porte de Montreuil : 8 687 K€

- 192 K€ de produits financiers.
- 10 K€ de produits sur gestion des Conventions d'Occupation Temporaire.
- 5 000 K€ de participation Ville de Paris affectée aux équipements publics infrastructures.
- 3 485 K€ concernant une cession à la Ville de Paris le 19 novembre 2024 de l'ex-volume E3 en surplomb du périphérique, projet abandonné suite à l'évolution du projet d'aménagement de la Porte de Montreuil.

- **La production stockée : - 20 186 K€**

Elle s'élève à fin 2024 à – 39 179 K€ contre – 18 993 K€ à fin 2023, soit une variation des produits de - 20 186 K€.

Principaux mouvements relatifs aux opérations

Mouvements sur concessions en K€	PRG	P.Bourget	Pte Vinc.	Bédier	B. Charenton	ZAC B. Duvernois	P. de Montreuil	Total
Coût de revient des éléments cédés * (A)	-98 410	1 985	-3 602	-7 226			-9 287	-116 540
Augmentation des charges sur l'exercice	42 970	1 107	1 871	1 093	1 584	10 007	5 019	63 651
Variation des provisions pour charges prévisionnelles	10 670	-3 092	0	6 133	0	0	0	13 711
Production stockée / variation de stock sur concession (C = B - A)	-44 771	0	-1 731	0	1 584	10 007	-4 268	-39 179

* Coût de revient des éléments cédés = variation du pourcentage d'avancement x charges prévisionnelles totales.

Le coût de revient des éléments cédés est calculé en fonction du pourcentage d'avancement des différentes opérations (à partir de 2023 rapport des produits réalisés hors participations Ville sur les recettes totales hors participations Ville prévues au dernier bilan ou compte rendu financier approuvé) appliqué au coût de revient global prévisionnel de l'opération prévu au dernier bilan ou compte rendu approuvé ou au dernier avenant approuvé.

Les pourcentages d'avancement, qui ont servi au calcul du coût de revient, sont rappelés dans le tableau suivant :

Pourcentages d'avancement des opérations

Pourcentages d'avancement des opérations en 2023 et 2024	ZAC Paris Rive Gauche	ZAC Paul Bourget	ZAC Pte Vinc.	ZAC Bédier Oudiné	ZAC B. Charenton	ZAC P. Duvernois	P. de Montreuil
Au 31 Décembre 2024	82,67%	99,79%	24,46%	59,47%	0,00%	4,70%	6,16%
Au 31 Décembre 2023	80,55%	100,00%	9,06%	35,67%	0,00%	5,15%	0,00%

Les pourcentages d'avancement des opérations ont évolué entre 2023 et 2024, notamment pour Porte de Vincennes et Bédier Oudiné du fait des importantes diminutions des charges et produits prévisionnels de ces opérations dans le cadre des bilans annexés aux avenants votés par la Ville de Paris en 2024.

La « production stockée » (ou déstockée) résulte de la somme algébrique des postes « variation des charges », « coût de revient des éléments cédés » et variation des provisions pour charges prévisionnelles. En 2024, ce poste augmente à -39 179 K€, la valeur des travaux et autres charges de l'exercice restant inférieure au coût de revient calculé pour les éléments cédés au cours de l'exercice.

Les acquisitions foncières, travaux et autres charges relatives aux concessions d'aménagement sont comptabilisées en « Augmentation des charges sur l'exercice », poste qui passe de 78 854 K€ en 2023 (dont 347 K€ de commerces) à 63 651 K€ en 2024 (dont 294 K€ de commerces).

▪ **Reprise sur provisions et transfert de charges : + 27 599 K€**

Ce poste s'élève à fin 2024 à 36 170 K€ contre 8 571 K€ à fin 2023, soit une augmentation de 27 599 K€.

Compte de résultat 2024 résumé en K€	PRG	P.Bourget	Pte Vinc.	Bédier Oudiné	Bercy Charenton	Python Duvernois	Porte de Montreuil	Société	Total 2024	Total 2023
Reprise de prov et transfert de charges	10 670	4 922		12 385				61	28 038	36
Autres produits									0	146
Transfert de charges (rémunération concessionnaire)								8 132	8 132	8 389
Reprise sur provision et transferts de charges								8 193	36 170	8 571

Sur les opérations d'aménagement : + 27 977 K€

Ce poste trouve sa contrepartie avec les dotations aux provisions pour charges prévisionnelles de 2024 dont :

- 10 670 K€ pour la ZAC Paris Rive Gauche,
- 4 922 K€ pour la ZAC Bédier-Oudiné,
- 12 385 K€ pour la ZAC Paul Bourget,

Sur la société : - 378 K€

La rubrique « Transferts de charges (rémunération concessionnaire) » enregistre la rémunération de l'aménageur, contrepartie des frais de gestion imputés aux concessions d'aménagement.

Pour l'année 2024, elle s'élève à 8 132 K€ contre 8 389 K€ en 2023, soit - 257 K€ dont

- 3 991 K€ pour la ZAC Paris Rive Gauche,
- 448 K€ pour la ZAC Bédier-Oudiné,
- 217 K€ pour la ZAC Paul Bourget,
- 429 K€ pour la ZAC Porte de Vincennes,
- 872 K€ pour la ZAC Bercy Charenton,
- 1 635 K€ pour la ZAC Python Duvernois
- 540 K€ pour l'opération Porte de Montreuil.

La rémunération est calculée en fonction des temps passés et du coût de revient du personnel affecté à chaque opération d'aménagement. Elle se situe en diminution par rapport à l'exercice précédent, en raison de la maîtrise des coûts de fonctionnement et du personnel.

Les autres produits d'exploitation, à hauteur de 61 K€, concernent :

- 17 K€ de frais de publications liés aux appels d'offres imputés aux opérations.
- 44 K€ de transfert de charges lié à la dotation des primes d'émission versées sur trois emprunts, un NSV (36 K€) et deux EMTN (7K€ et 2 K€).

Soit un montant total de reprise sur provisions et transfert de charges sur la société (structure) de 8 193 K€ à fin 2024 contre 8 571 K€ à fin 2023.

LES CHARGES D'EXPLOITATION

Elles s'élèvent à fin 2024 à 116 703 K€ contre 85 586 K€ à fin 2023, soit une augmentation de +31 117 K€.

Elles comprennent en 2024 :

- Les charges sur concession d'aménagement pour 80 506 K€ ;
- Les autres charges pour 36 197 K€, intégrant les amortissements des commerces de PRG pour 101 K€.

- **Charges relatives aux opérations d'aménagement : + 3 512 K€**

Les charges d'exploitation sont essentiellement liées à la réalisation des opérations d'aménagement qui se trouvent inscrites sous la rubrique « Charges sur concessions d'aménagement¹ ».

Charges sur concessions en K€	PRG	P.Bourget	Pte Vinc.	Bédier	B. Charenton	ZAC B. Duvernois	P. de Montreuil	Total
Augmentation des charges sur l'exercice	42 970	1 107	1 871	1 093	1 584	10 007	5 019	63 651
Variation des provisions pour charges prévisionnelles	10 670	-3 092		6 133				13 711
Variation de résultat Intermédiaire Provisoire		3 302	-62	-94				3 146
Charges sur concessions	53 640	1 317	1 809	7 132	1 584	10 007	5 019	80 506

Elles s'élèvent à 80 506 K€ à fin 2024 contre 76 994 K€ à fin 2023, soit une augmentation de + 3 512 K€.

En 2024, elles représentent 80 506 K€, dont

- 53 640 K€ provenant de la ZAC Paris Rive Gauche, impactée par une dotation sur charges prévisionnelles de 10 670 K€, l'augmentation des charges de l'année s'établissant à 42 970 K€.
- 1 317 K€ provenant de la ZAC Paul Bourget, impactée par une reprise de provision sur charges prévisionnelles de - 3 092 K€ et une variation de Résultat Intermédiaire Provisoire de + 3 302 K€, l'augmentation des charges de l'année s'établissant à 1 107 K€.
- 1 809 K€ provenant de la ZAC Porte de Vincennes, impactée par une variation de Résultat Intermédiaire Provisoire de - 62 K€, l'augmentation des charges de l'année s'établissant à 1 871 K€.
- 7 132 K€ provenant de la ZAC Bédier, impactée par une dotation de provision sur charges prévisionnelles de + 6 133 K€, une variation de Résultat Intermédiaire Provisoire de - 94 K€, l'augmentation des charges de l'année s'établissant à 1 093 K€.
- 1 584 K€ provenant de la ZAC Bercy Charenton.
- 10 007 K€ provenant de la ZAC Python Duvernois.
- 5 019 K€ provenant de l'opération Porte de Montreuil.

- **ZAC Paris Rive-Gauche**

Le poste « acquisitions foncières et mise en état des sols » représente 14 022 K€ en 2024 (contre 29 449 K€ en 2023). Ce poste enregistre d'une part les acquisitions foncières qui représentent 6 479 K€ : elles concernent principalement les diverses acquisitions auprès des partenaires ferroviaires sur le secteur Tolbiac (Escalier T4 à hauteur de 1 252 K€) et Bruneseau (4 955 K€, acte complémentaire sur le lot B1) et à des frais divers sur acquisitions pour 273 K€. Il intègre d'autre part des travaux de dépollution à hauteur de 7 543 K€.

¹ Les normes comptables prescrivent que les charges sur concession s'inscrivent au compte de résultat ; elles figurent par ailleurs en compte de stock à l'actif du bilan pour leur partie correspondant aux éléments non encore cédés. Elles se trouvent donc en compte de résultat, à la fois au débit (charges de l'exercice) et au crédit (en « variation de charges » constatant la variation brute de stock).

Ces derniers correspondent principalement à la dépollution du lot A7/A8 pris en charge conformément à l'acte de cession de ce lot avec Kaufman & Broad et dont une partie est remboursée par SNCF Gares et Connexions (2 166 K€ en 2024).

Les travaux d'aménagement sont principalement constitués par les travaux de couverture des voies ferrées (9.336 K€) et les travaux de voiries et réseaux divers « V.R.D » (6 965 K€) détaillés ci-dessous.

Le poste « Couverture des voies ferrées » constate l'achèvement des travaux du Pont de la Salpêtrière (968 K€), la poursuite des travaux de couverture de l'îlot M10 et du débouché de l'avenue de France dans le secteur Masséna (5 631 K€), des travaux sur l'avenue de France devant M6 (1 727 K€) et des travaux pour la réalisation de la place T4 (1 010 K€).

Les travaux de voiries et réseaux divers (V.R.D) et de bâtiments comprennent principalement les travaux des ouvrages sur la voie de liaison (493 K€) secteur Austerlitz, la réalisation de la place T4 (1 357 K€), des travaux de voiries et réseaux sur le secteur Bruneseau nord (1 907 K€), les travaux de la rue Ada Lovelace autour de la Station F (1 662 K€), des travaux d'aménagement avenue de France secteur Masséna (842 K€) et des travaux de VRD non ventilés par secteur (704 K€).

Le poste aléas sur définition d'aménagement (747 K€) dont 35 K€ concernent des aléas divers sur travaux des secteurs Tolbiac et Masséna, ainsi qu'une réaffectation des dépenses sur ce poste, à hauteur de 712 K€, du poste ci-après « mesures conservatoires ligne 10 ».

Le poste mesures conservatoires Ligne 10 (- 561 K€) dont 84 K€ de frais divers et 67 K€ correspondant au premier versement à Paris Habitat sur un marché de travaux concernant un local dans l'immeuble B1B4 destiné à devenir un accès à la ligne 10 dans le cadre de son futur prolongement, desquels sont déduits un montant de dépenses à hauteur de 712 K€, réaffectés au poste ci-dessus « aléas sur définitions d'aménagement. ».

Le poste reconstitution installations SNCF (768 K€) correspond au solde des dépenses ferroviaires du secteur Bruneseau Nord suite à la signature d'un avenant pour l'installation des ciments CALCIA.

Programmes spécifiques (51 K€) : il s'agit du solde d'un marché de travaux sur le pont Masséna.

Les dépenses d'exploitation (967 K€) enregistrent principalement les frais de gestion des ouvrages à la charge de la SEMAPA (entretien, éclairage, surveillance, redevance CALCIA sur Bruneseau), les frais de gestion des commerces, parkings et autres immeubles en propriété, les impôts sur les sociétés liés aux commerces fiscalisés, la contribution Organic (1.6/1000 du chiffre d'affaires). Elles se sont élevées à 967 K€ en 2024 contre 758 K€ en 2023, principalement de par l'augmentation de l'impôt sur les sociétés et de la contribution Organic, liés aux chiffres d'affaires.

Les charges immatérielles, 10 675 K€ en 2024 contre 12 317 K€ en 2023, comprennent notamment :

- les frais financiers supportés au titre des emprunts, d'un montant de 4 870 K€ duquel ont été déduits les intérêts courus non échus calculé à fin 2023 pour 2 049 K€, comptabilisés à hauteur de 2.821 K€, contre 4 874 K€ en 2023. A compter de l'exercice 2024, il n'est plus réalisé de cut-off au 31 décembre sur les frais financiers enregistrés en stock, pour les opérations d'aménagement.
- la rémunération de l'aménageur pour Paris Rive Gauche imputable à l'exercice 2024, 3 992 K€ contre 3 872 K€ en 2023.
- les autres charges immatérielles de Paris Rive Gauche (3 862 K€), constituées d'honoraires (maîtrise d'ouvrage déléguée SNCF pour la construction des dalles sur les voies ferrées, maîtrise d'œuvre espaces publics, contrôle), de frais d'études générales, d'architectes et urbanistes, de frais de planification, d'assurances et de communication.

▪ **Autres opérations concédées :**

- Charges relatives à la ZAC Paul Bourget : les charges de l'exercice s'élèvent à 1 107 K€, correspondant principalement à des régularisations de provisions pour frais de notaires (23 K€) des travaux de mise en état de sols, d'aménagement et de VRD (638 K€), des travaux sur réseaux (181 K€), à des honoraires techniques (17 K€), à la rémunération de l'aménageur (217 K€) et à diverses charges de gestion (31 K€).

- Charges relatives à la ZAC Porte de Vincennes : les charges de l'exercice s'élèvent à 1 871 K€, correspondant principalement à des travaux de mise en état des sols, d'aménagement et de VRD (388 K€), à des travaux et études de maîtrise d'œuvre pour l'équipement sportif (730 K€), à divers honoraires techniques (268 K€), à la rémunération de l'aménageur (429 K€), aux frais financiers supportés par l'opération (35 K€) et à diverses charges de gestion (21 K€).
- Charges relatives à la ZAC Bédier-Oudiné : les charges réalisées sur l'exercice s'élèvent à 1 093 K€ correspondant principalement à des travaux de mise en état des sols (87 K€), à des honoraires de maîtrise d'œuvre pour l'aménagement des espaces publics et aux travaux de réaménagement du portail d'entrée du stade Pelé (389 K€), aux études et honoraires généraux (urbanisme transitoire et frais de géomètre, 140 K€), à la rémunération de l'aménageur (448 K€) et à diverses charges de gestion (29 K€).
- Charges relatives à la ZAC Bercy Charenton : les charges de l'exercice, qui s'élèvent à 1 584 K€, correspondent à des frais d'études SNCF pour les libérations des emprises ferroviaires (414 K€), à des études de maîtrise d'œuvre pour l'aménagement d'un cheminement provisoire (68 K€), à la rémunération de l'aménageur (872 K€), aux frais financiers supportés par l'opération (172 K€) et à diverses charges de gestion (58 K€).
- Charges relatives à la ZAC Python Duvernois : les charges de l'exercice, qui s'élèvent à 10 007 K€, concernent principalement l'acquisition des emprises des bâtiments E et F à la Ville de Paris (905 K€), des travaux de mise en état des sols (99 K€), des travaux de création de l'assainissement et de réseaux de voiries nouvelles (5 615 K€), les honoraires de maîtrise d'œuvre pour la réalisation de l'équipement multisports (927 K€), d'autres frais d'études et honoraires généraux (429 K€), la rémunération de l'aménageur (1 635 K€) et les frais financiers supportés par l'opération (266 K€) et à diverses charges de gestion (131 K€).
- Charges relatives à l'opération Porte de Montreuil : les charges de l'exercice, qui s'élèvent à 5 019 K€, concernent principalement des travaux de mise en état des sols (1 369 K€), des travaux d'aménagement des espaces publics (660 K€), des honoraires et études (2 271 K€), la rémunération de l'aménageur (540 K€), les frais financiers supportés par l'opération (51 K€) et à diverses charges de gestion et de communication (128 K€).

▪ **Les autres charges : + 27 604 K€**

Compte de résultat 2024 résumé en K€	PRG	P.Bourget	Pte Vinc.	Bédier Oudiné	Bercy Charenton	Python Duvernois	Porte de Montreuil	Société	Total 2024	Total 2023
Autres achats & charges externes								1 894	1 894	1 770
Impôts et taxes								260	260	258
Salaires & charges sociales								5 876	5 876	6 385
Dotations aux prov pour charges prévisionnelles	10 670	4 922		12 385					27 977	
Dot aux amortissements et provisions	101							89	190	180
Total autres charges	10 771	4 922	0	12 385	0	0	0	8 119	36 197	8 593

Elles s'élèvent à 36 197 K€ à fin 2024 contre 8 593 K€ à fin 2023, soit une augmentation de + 27 604 K€.

- Sur les opérations : + 27 972 K€

Ces postes concernent les amortissements des commerces acquis en VEFA sur Paris Rive gauche à hauteur de 101 K€ (contre 106 K€ en 2023) et également les dotations aux provisions constatées pour charges prévisionnelles des opérations à hauteur de 27 977 K€.

Les commerces acquis en VEFA dans la ZAC Paris Rive Gauche sont inscrits à l'actif du bilan sous la rubrique « immobilisations corporelles ». Ils donnent lieu à un amortissement annuel (101 K€) inscrit au compte de résultat. S'agissant de biens achetés dans le cadre de la concession, la charge en résultant est cependant neutralisée par réincorporation dans les dépenses d'aménagement de la ZAC.

- Sur la société : - 368 K€

Les autres charges d'exploitation représentent les frais de fonctionnement de la SEMAPA. Elles s'élèvent à 8 119 K€ en 2024 contre 8 487 K€ en 2023, soit - 368 K€.

Le poste « autres achats et charges externes » augmente à 1 894 K€ en 2024 contre 1 770 K€ en 2023, l'augmentation de 124 K€ s'expliquant par l'augmentation indiciaire du loyer du siège social (+60 K€), le recrutement d'un AMO pour le suivi de la construction de l'équipement sportif de la Porte de Vincennes (44 K€) et l'impact des frais de mise en place du nouveau logiciel de gestion et de comptabilité GO7/NUEVO (20 K€).

Les impôts et taxes s'élèvent à 260 K€ en 2024 contre 258 K€ en 2023.

Les dépenses de personnel passent de 6 385 K€ en 2023 à 5 876 K€ en 2024, soit - 509 K€, l'effectif passant de 61 à 56,4 en équivalent temps plein (hors mandataires sociaux) au 31 décembre 2024.

Ainsi, le résultat d'exploitation 2024 s'élève à - 366 K€ en 2024 contre 84 K€ à fin 2023, soit une diminution de 450 K€, cette incidence s'expliquant par la plus-value à hauteur de 440 K€ sur la cession d'un commerce immobilisé placé en résultat exceptionnel (et non en produits d'exploitations) et concernant l'opération Paris Rive gauche.

- **Le résultat financier et exceptionnel de la société**

- Le résultat financier : - 18 K€

Il s'élève à fin 2024 à 316 K€ contre 334 K€ à fin 2023, lié à la trésorerie positive de la société et à une diminution du rendement sur 2024 du fait de la baisse des taux d'intérêt en 2024.

- Le résultat exceptionnel : - 9 K€

Il s'élève à fin 2024 à 572 K€ contre 581 K€ à fin 2023.

Le résultat exceptionnel est la résultante de :

- 440 K€ concernant la plus-value sur la cession d'un commerce immobilisé sur PRG (M1C2)
- 132 K€ de transfert de charges d'impôts sur les sociétés imputables à l'activité des commerces sur Paris Rive Gauche.

- **Le résultat de l'exercice 2024**

Ainsi, **le résultat de l'exercice 2024 est de 253 K€**, après intéressement des salariés de 74 K€ et impôt sur les sociétés de 194 K€, contre 823 K€ en 2023, soit en diminution de - 570 K€.

IV. INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES

Les éléments qui suivent regroupent des informations prévues par diverses dispositions du Code de commerce.

INFORMATIONS FINANCIERES

TABLEAU DES CINQ DERNIERS EXERCICES

Réf : C Com article R. 225-102.

RESULTATS FINANCIERS DE LA SOCIETE AU COURS DES CINQ DERNIERS EXERCICES

NATURE DES INDICATIONS	2020 (Euros)	2021 (Euros)	2022 (Euros)	2023 (Euros)	2024 (Euros)
I - Situation financière en fin d'exercice :					
a) Capital social	472 287,00	472 287,00	472 287,00	472 287,00	472 287,00
b) Nombre d'actions émises	30 980,00	30 980,00	30 980,00	30 980,00	30 980,00
c) Nombre d'obligations convertibles en actions	-	-	-	-	-
II - Résultat global des opérations effectives :					
a) Chiffre d'affaires hors taxes	89 553 724,97	121 495 628,81	283 067 915,70	96 092 189,40	119 345 317,91
b) Bénéfices avant impôts, participation des salariés, amortissements et provisions	914 438,37	176 643,65	132 382,18	1 014 410,64	434 178,54
c) Impôts sur les sociétés (revenant à la structure)	32 694,00	8 388,00	80 039,00	68 486,00	62 324,00
d) Participation des salariés et intéressement	84 300,00	87 800,00	119 286,00	84 538,00	73 911,00
e) Bénéfices après impôts, participation des salariés, amortissements et provisions	-1 165 931,90	23 265,96	1 370 835,82	823 002,75	253 337,59
f) Montant des bénéfices distribués	0	0	0	0	0
III - Résultat des opérations réduit à une seule action :					
a) Bénéfices après impôts, participation des salariés, mais avant amortissements et provisions	24,78	0,23	-8,73	27,80	9,62
b) Bénéfices après impôts, participation des salariés, amortissements et provisions	-37,63	0,75	44,25	26,57	8,18
c) Dividende versé à chaque action	-	-	-	-	-
IV - Personnel :					
a) Nombre de salariés au 31 décembre	74	75	71	61	60
b) Montant de la masse salariale	4 500 941,88	4 347 172,18	4 343 705,14	4 040 501,88	3 666 487,84
c) Montant des sommes versées au titre des avantages sociaux (sécurité sociale, oeuvres sociales, etc..)	2 536 499,32	2 461 705,15	2 559 331,71	2 344 286,26	2 210 178,57

DIVIDENDES

Aucun dividende n'a été distribué au cours des derniers exercices

Réf : article 243 bis du code général des impôts

FILIALES ET PARTICIPATIONS

Néant : aucune filiale ou prise de participation n'est à mentionner.

Réf : C Com, art L 233-6 et L 247-1.

TITRES DE CAPITAL

Néant : aucune information à communiquer.

- Autocontrôle : Néant (article L. 233-13)

- Avis du comité d'entreprise sur les modifications de l'organisation économique ou juridique (article L. 225-105 al. 5) : Néant
 - Opérations de rachat d'actions (article L. 225-211 al.2) : Néant
 - Actionnariat salarié : Néant.
- La SEMAPA est une Société Publique Locale d'Aménagement dont les actionnaires ne peuvent être que des collectivités locales ou leurs groupements (syndicats, etc...). Elle ne peut avoir d'actionnaires salariés (Réf : art. L 225-102, al 1).
- Décision de l'Autorité de la concurrence (article L. 464-2 al.5) : Néant

INSTRUMENTS DE COUVERTURE - FINANCEMENT

En référence à l'article L.225-100 4° du Code de Commerce, il est précisé qu'aucune utilisation d'instrument financier n'a été pratiquée au cours de l'exercice.

Les risques de crédit, de liquidité et de trésorerie sont réduits par le recours à des financements pluriannuels souscrits auprès de plusieurs financeurs. Pour assurer le financement de ses opérations dans les meilleures conditions, la SEMAPA dispose depuis juillet 2014 d'une notation financière publiée par FITCH Ratings.

Un programme de billets de trésorerie a été mis en place en novembre 2014, et un programme obligataire EMTN en mars 2015.

Le besoin de financement des opérations d'aménagement se traduit par une trésorerie négative, couverte par les emprunts souscrits. Cette situation va se poursuivre au cours des prochaines années, compte tenu des prévisions d'encaissements et de décaissements, et conduira à mettre en place de nouveaux financements ou à les renouveler.

Le risque lié à l'évolution des taux d'intérêt est pris en compte dans la mise à jour annuelle des prévisions relatives aux opérations, en intégrant les perspectives relatives aux taux futurs reflétées par les taux à long terme.

Le besoin de financement de la SEMAPA est directement lié à l'activité d'aménageur et à la taille de l'opération Paris Rive-Gauche. L'activité d'aménageur conduit à financer les équipements et travaux (dalles, voiries, réseaux...) avant d'encaisser le produit des droits à construire (lots vendus) ou des participations (prévues par convention).

Le poids de ces dépenses (plusieurs dizaines de millions d'euros) et la durée du cycle d'exploitation (plusieurs années) conduisent à un besoin de financement de plusieurs centaines de millions d'euros. Compte tenu de l'ampleur du montant à financer, la stratégie de financement ne peut pas reposer sur les fonds propres de la société, ni sur des avances des actionnaires, et un financement externe est nécessaire.

DELAIS DE PAIEMENT

En application du Code de Commerce (articles L. 441-14 et D.441-6), les précisions suivantes sont apportées :

Factures reçues et émises non réglées à la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu (tableau prévu au I de l'article D. 441-4)

	Article D.441 - II : Factures <i>reçues</i> ayant connu un retard de paiement au cours de l'exercice						Article D.441 - II : Factures <i>émises</i> ayant connu un retard de paiement au cours de l'exercice					
	0 jour (indicatif)	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	Total (1 jour et plus)	0 jour (indicatif)	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	Total (1 jour et plus)
(A) Tranches de retard de paiement												
Nombre cumulé de factures concernées	137	X				103	5	X				61
Montant cumulé des factures concernées HT	2,53M€	0,44M€	0,03M€	0,00M€	0,15M€	0,62M€	206,65M€	0,44M€	0,00M€	0,08M€	36,40M€	36,92M€
Pourcentage du montant total des factures reçues dans l'année (HT)	3,85%	0,68%	0,04%	0,00%	0,23%	0,94%	X					
Pourcentage du montant	X						190,21%	0,40%	0,00%	0,08%	33,51%	33,98%
total des factures émises dans l'année (HT)	X						108,64M€					
(B) Factures exclues du (A) relatives à des dettes et créances litigieuses ou non comptabilisées												
Nombre de factures exclues	0						2					
Montant total des factures exclues (HT)	0						0,01M€					
(C) Délais de paiement de référence utilisés (contractuel ou délai légal - article L 441-6 ou article L 443-1 du code de commerce)												
Délais de paiement utilisés pour le calcul des retards de paiement	- Délais contractuels : 30 jours - Délais légaux : 30 jours						- Délais contractuels : 30 jours - Délais légaux : 30 jours					

PRETS

Montant des prêts inter-entreprises consentis dans le cadre de l'article L. 511-6 3 bis du code monétaire et financier : néant.

CHARGES FISCALEMENT NON DEDUCTIBLES

Néant. Réf : articles 223 quater et 223 quinquies du code général des impôts

AUTRES INFORMATIONS

INFORMATIONS SPECIFIQUES « EIP »

Les sociétés dont les titres sont admis aux négociations sur un marché réglementé (ou « entités d'intérêt public », EIP) doivent mentionner dans leur rapport de gestion les informations ci-dessous (Art. L. 225-100-1, I al 5, 6 et 10 modifié). La Semapa a émis des obligations EMTN admises à la cote officielle Euronext Paris.

- **Risques liés au changement climatique et stratégie bas-carbone**

Cf. partie I du présent Rapport de gestion : Rapport d'activité, dans les développements concernant les opérations d'aménagement et les précisions concernant ces thématiques dans le chapitre spécifique intitulé « Le développement durable ».

Cf également Partie IV du présent Rapport de gestion : Rapport sur la Déclaration de Performance Extra Financière (DPEF), qui succède depuis 2018 au rapport « RSE » (Responsabilité Sociétale des Entreprises), et qui fait partie intégrante du rapport de gestion.

- **Informations sociales, sociétales et environnementales**

Cf. Rapport sur la Déclaration de Performance Extra Financière (DPEF), en partie IV du présent Rapport de Gestion.

AUTRES PRECISIONS

Réf.: Art L 232-1, II C Com.

a) Evénements post clôture

Néant : pas d'événements post clôture à mentionner.

b) Succursales existantes

Néant : pas de succursale à mentionner.

c) Activités de recherche et de développement

Néant : pas d'activité à mentionner à ce titre.

d) Activités polluantes ou à risque

Néant : pas de risque « Seveso seuil haut » à mentionner à ce titre (Réf. art 225-102-2, al. 1)

ANNEXE : EXAMEN DES CONVENTIONS REGLEMENTEES DEJA AUTORISEES PAR LE CONSEIL D'ADMINISTRATION ET POURSUIVIES OU SIGNEES EN 2024

Les conventions autorisées par le Conseil d'Administration, en application de l'article L225-38 du Code de Commerce sont :

- Celles intervenues, directement ou par personne interposée, entre la société et l'un des mandataires sociaux ou l'un des actionnaires disposant d'une fraction des droits de vote supérieure à 10 % d'une société ou d'une autre société la contrôlant.
- À l'exception des conventions portant sur des opérations courantes et conclues à des conditions normales (art. L 225-39 C. Com).

Les conventions règlementées sont toutes les conventions qui ne sont pas qualifiées de courantes et qui ne sont pas interdites par la loi.

La loi 3DS de février 2022 a modifié le régime des conventions règlementées.

En effet, la loi a considéré que les élus représentant les collectivités au Conseil d'administration d'une SPL/SPLA ne sont pas susceptibles de prise illégale d'intérêt puisqu'ils ne participent plus aux commissions, ni aux votes des délibérations dans les instances de la collectivité concernant les sujets relatifs à la SPL/SPLA.

En conséquence, toutes les conventions passées entre la collectivité actionnaire et la SPL/SPLA, dans le cadre de son objet social et dans des conditions normales, sont des conventions courantes.

Au cours des exercices antérieurs, la SEMAPA a considéré l'ensemble des conventions liées à son objet social et conclues avec ses actionnaires comme des conventions règlementées.

Dans ce cadre, ont été examinées les conventions mentionnées ci-dessous :

ZAC Paris Rive Gauche

- *Traité de concession d'aménagement du 12 janvier 2004 modifié par avenants n°1, n°2, n°3, n°4, n°5, n°6 et n°7 signés respectivement les 28 août 2012, 28 janvier 2014, 14 décembre 2015, 26 avril 2017, 25 janvier 2018, 13 décembre 2018 et le 21 décembre 2022 et pour l'avenant n°8, le 25 avril 2024.*
- *Convention de partenariat signée le 7 novembre 2011 entre la SEMAPA, la Ville de Paris, SNCF Réseau (ex RFF) et SNCF Mobilités (ex SNCF) modifiée par l'avenant n°1 signé le 27 mars 2019.*
- *Accord cadre pour l'aménagement du secteur Pôle Austerlitz signé le 7 novembre 2011 entre la SEMAPA, la Ville de Paris et SNCF Mobilités (ex SNCF).*
- *Protocole n°1 signé en application de l'accord-cadre signé le 7 novembre 2011.*
- *Protocole n°2 signé le 17 avril 2013 en application de l'accord-cadre signé le 7 novembre 2011.*
- *Protocole n°3 signé le 7 janvier 2014 en application de l'accord cadre, en vigueur jusqu'au 27 mars 2019.*
- *Protocole n°3 bis signé le 28 mars 2019, se substituant au protocole n°3 visé ci-dessus.*
- *Convention de gestion de l'ouvrage de couverture des emprises ferroviaires signée le 28 novembre 2012 entre la Ville de Paris, SNCF Mobilités (ex SNCF), SNCF Réseau (ex RFF) et la SEMAPA.*

NB : précisions concernant les entités ferroviaires signataires : depuis le 1er janvier 2020, les établissements publics à caractère industriel et commercial SNCF RESEAU et SNCF MOBILITES ont été transformés de plein droit, du seul fait de la loi, en sociétés anonymes respectivement dénommées SNCF RESEAU et SNCF VOYAGEURS et la société SNCF GARES ET CONNEXIONS a été créée.

Autres conventions relatives à des opérations d'aménagement

- Concession d'aménagement de la ZAC Bercy Charenton, signée le 25 octobre 2018.
- Concession d'aménagement signée le 24 janvier 2006 pour l'aménagement de la ZAC Joseph Bédier-Porte d'Ivry, renommée Bédier-Oudiné, à Paris 13^{ème}, modifiée par avenants n°1, n°2, n°3 et n°4 signés respectivement les 15 novembre 2012, 16 octobre 2015, 31 octobre 2018 et le 20 février 2020.
- Traité de concession d'aménagement de la ZAC Paul Bourget, signé le 6 février 2014, modifié par l'avenant n°1 signé le 23 novembre 2021.
- Protocole entre la Ville de Paris, la SEMAPA et ELOGIE-SIEMP signé le 18 avril 2019 pour la ZAC Paul Bourget concernant la réalisation, sous maîtrise d'ouvrage d'ELOGIE-SIEMP, du programme des lots 10 et 12.
- Concession d'aménagement de la ZAC Porte de Vincennes, signée le 16 décembre 2015, modifiée par avenant n°1 signé le 21 décembre 2022 et avenant n°2 signé le 26 décembre 2023.
- Concession d'aménagement anticipée de la ZAC Python Duvernois à Paris 20^{ème} signée le 2 août 2019 et modifiée par son avenant du 20 février 2020, devenant ainsi concession d'aménagement, modifiée par avenant n° 2 signé le 12 juillet 2022.
- Traité de concession d'aménagement de l'opération Porte de Montreuil, signé le 20 février 2020, modifié par avenant n°1 signé en date du 9 avril 2024.

Autres conventions

- Convention pluriannuelle des projets de renouvellement urbain de la Ville de Paris cofinancés par l'ANRU dans le cadre du NPNRU signée le 19 mars 2020, modifiée par avenant n°1 signé en date du 16 juillet 2023.
- Contrat « Eau et Climat parisien » avec l'Agence de l'eau Seine-Normandie signé le 14 janvier 2021.
- Convention d'engagements réciproques relative à l'appel à projets « Inventons la Métropole du Grand Paris – III », pour le lot 6A7 entre la Ville de Paris, la SEMAPA et la Métropole du Grand Paris (en cours de signature).

En conséquence des informations explicitées en préambule sur les conventions réglementées, **le Conseil d'Administration du 19 mai 2025 a autorisé le déclassement des conventions réglementées visées ci-dessus et leurs requalifications en conventions courantes à des conditions normales.**

ANNEXE : RISQUES ET CONTROLE INTERNE

A. PRINCIPAUX RISQUES CONCERNANT LA SOCIETE

Réf. Art. L 225-100-1 -3° modifié.

Les activités de la SEMAPA sont par nature soumises aux aléas économiques et en particulier à la nature cyclique du secteur de l'immobilier.

DOMAINES D'ACTIVITES ET RISQUES :

Les activités et missions exercées par la SEMAPA portent sur l'urbanisme (des études à la réalisation du programme constructible), la maîtrise d'ouvrage des aménagements et de certains équipements (des études à la réalisation de travaux ou d'ouvrages d'infrastructure), l'acquisition des terrains, la cession des charges foncières, et le financement (pour l'ensemble du cycle de l'opération).

▪ **Risques relatifs au rôle de maître d'ouvrage :**

La réalisation des ouvrages d'infrastructure dans le cadre des zones d'aménagement concerté est exclue du champ d'application de la loi « MOP »² relative à la maîtrise d'ouvrage³ publique. Cependant, les missions confiées à la société correspondent à celles dévolues au maître d'ouvrage par le titre 1^{er} de la Loi⁴, car la société est chargée d'assurer la maîtrise d'ouvrage des équipements.

La mission de maître d'ouvrage est confiée à la société par la Ville de Paris dans le cadre des concessions d'aménagement. Du fait de cette mission, les principaux domaines de risques sont liés à la responsabilité technique, juridique, budgétaire et le financement de l'ensemble de l'opération que la société assume en qualité de maître d'ouvrage.

▪ **Risques financiers découlant des missions :**

Le risque financier lié au résultat des opérations est assumé dans le cadre des concessions d'aménagement par la Ville de Paris, et par la garantie financière qu'elle peut accorder à hauteur de 80% du montant des emprunts nécessaires et ce, dans les limites prévues par la loi. Les comptes fournis par la société font partie du périmètre de notation financière de la Ville de Paris, notamment du fait de la garantie qu'elle accorde aux emprunts contractés pour les opérations d'aménagement.

La sécurité financière de l'opération est appréciée par la collectivité à travers le compte rendu financier annuel (CRA), comportant l'Etat Prévisionnel des Produits et Charges révisé de l'ensemble de l'opération, le plan de trésorerie et l'ensemble des informations justifiant ces états.

NATURE ET NIVEAUX DE RISQUES :

▪ **Risques systémiques**

Des risques systémiques pèsent sur les opérations d'aménagement confiées à la société : le risque de crise immobilière représente le premier de ces risques, puisqu'une telle crise réduit fortement les recettes de charges foncières qui permettent de financer les travaux d'aménagement.

² Loi n° 85-704 du 12 juillet 1985 relative à la maîtrise d'ouvrage publique

³ « Le maître de l'ouvrage est la personne morale pour laquelle l'ouvrage est construit. Responsable principal de l'ouvrage, il remplit dans ce rôle une fonction d'intérêt général dont il ne peut se démettre. »

⁴ « Il lui appartient, après s'être assuré de la faisabilité et de l'opportunité de l'opération envisagée, d'en déterminer la localisation, d'en définir le programme, d'en arrêter l'enveloppe financière prévisionnelle, d'en assurer le financement, de choisir le processus selon lequel l'ouvrage sera réalisé et de conclure, avec les maîtres d'œuvre et entrepreneurs qu'il choisit, les contrats ayant pour objet les études et l'exécution des travaux ».

Il faut mentionner également le risque pesant sur la conception économique du programme ; le dimensionnement des équipements mis à la charge d'une opération d'une part, et le niveau des prévisions initiales d'autre part, pouvant créer un déséquilibre structurel.

La nature de ces risques et leur incidence, déterminante sur les opérations, relèvent de décisions stratégiques de programmation, seules susceptibles d'adapter les opérations d'aménagement à la réalité économique.

En dehors du risque systémique de crise, il faut rappeler le risque lié à la conjoncture immobilière, dont les variations peuvent être très fortes dans le marché immobilier parisien.

▪ **Risques dans la mise en œuvre des opérations**

Dans la mise en œuvre des opérations, les risques essentiels sont liés à la constructibilité d'une part et à l'évolution des coûts d'autre part.

La constructibilité prévue au programme d'une opération doit en effet être confirmée par les études urbaines et architecturales ultérieures, à défaut de quoi une perte de recettes serait constatée, ce qui risquerait de compromettre le financement des équipements de l'opération mais aussi son équilibre à coûts constants.

Les niveaux de coûts retenus pour une opération doivent également pouvoir être analysés au rythme de son exécution. Dans une opération de long terme, le rythme d'évolution des coûts peut être différent du rythme d'évolution des recettes, car ces deux évolutions relèvent de marchés différents, celui des travaux publics d'une part et celui de l'immobilier d'autre part. A terme, le risque demeure que l'évolution du prix des terrains constructibles ne couvre pas totalement l'évolution du prix des travaux publics.

Il est à préciser que nos concessions d'aménagement sont au risque du concédant, la collectivité.

▪ **Risques liés à l'exploitation.**

Les relations avec les fournisseurs, notamment dans le cadre des marchés, peuvent donner lieu à des réclamations ou litiges dans le cours habituel de ces activités. Ces réclamations ou litiges font l'objet de provisions pour risques et selon leur nature, les litiges sont traités dans le cadre contractuel, par voie d'avenants, d'expertise amiable ou lors du décompte général des marchés, et plus rarement soumis aux tribunaux.

La complexité, le formalisme et l'évolution permanente caractérisent l'environnement fiscal dans lequel s'exercent ces activités, ce qui génère des risques liés à l'évolution des règles applicables, étant précisé que les sujets fiscaux sont suivis avec la Ville et un avocat fiscaliste.

▪ **Risque sur le financement des opérations.**

Le besoin de financement de la SEMAPA est directement lié à l'activité d'aménageur et à la taille des opérations d'aménagement notamment Paris Rive-Gauche. L'activité d'aménageur conduit à financer les équipements et travaux (voiries, dalles, réseaux...) avant d'encaisser le produit des droits à construire (lots vendus) ou des participations (prévues par la concession d'aménagement).

Le risque est réduit pour la SEMAPA, car elle met en œuvre l'ensemble des possibilités de financement :

- Programme obligataire EMTN depuis 2015 ;
- Programme de billets de trésorerie (NEuCP) de 2014 à août 2022 (les NEuCPs ont en effet été stoppés à cette date en raison de la crise économique et de la remontée des taux);
- Notation financière par FITCH Ratings depuis 2014 avec une note long terme seulement un cran inférieur à celle de la Ville ;
- Consultations bancaires.

FACTEURS PARTICULIERS :

Le principal élément stabilisateur pour l'opération Paris Rive Gauche est constitué par la convention renouvelée entre les propriétaires ferroviaires du groupe SNCF, la Ville et la SEMAPA en 2011, avenantée en 2019. En définissant la valeur des emprises nécessaires, leur indexation et en permettant de programmer les acquisitions, cette convention permet de limiter très fortement les aléas pesant sur le coût du foncier relevant de ladite convention.

Un protocole global avec les propriétaires ferroviaires, aujourd'hui caduc, avait également été signé pour l'opération Bercy-Charenton, prévoyant les modalités d'acquisitions des emprises foncières par la SEMAPA et définissant la détermination des prix. Un nouveau protocole sera mis en place, en parallèle de la ré-interrogation de la programmation de l'opération.

Pour la réalisation des travaux au-dessus des voies ferrées, la SNCF intervient comme maître d'ouvrage mandaté et comme maître d'œuvre. Ces relations contractuelles permettent de limiter les risques opérationnels pour ces travaux mais rendent également les opérations dépendantes des contraintes ferroviaires, voire des priorités de la SNCF, notamment pour la mise en œuvre des moyens nécessaires.

Par ailleurs, les cessions foncières requièrent l'accord de la Ville sur le prix, ce qui doit permettre de réduire le risque de non-concordance avec les valeurs retenues dans le compte rendu financier annuel, notamment par l'Etat Prévisionnel des Produits et Charges, approuvé par la collectivité concédante. L'actualisation annuelle de cet état permet de préciser et de réviser le niveau des recettes prévisionnelles par catégorie, et d'en rendre compte à la collectivité.

De même, les coûts des travaux et ouvrages d'infrastructure et des charges sont révisés tous les ans. En matière d'équipements, la réduction des risques peut résulter des études menées en concertation avec les services de la Ville, collectivité concédante.

B. CONTROLE INTERNE DE LA SOCIETE

Réf. Art. L 22-10-35.

Le contrôle interne de la société tient compte des risques de ses activités, décrits précédemment. Il repose à la fois sur son organisation et sur différents processus qui visent à assurer la maîtrise des missions de service public et activités exercées.

1. Définition, objectifs et environnement :

a) Définition et objectifs du contrôle interne

En l'absence de définition légale, le contrôle interne évoqué par le présent rapport reprend la définition proposée par la Compagnie Nationale des Commissaires aux Comptes, à savoir : « *l'ensemble des politiques et procédures mises en œuvre par la direction afin d'assurer une gestion rigoureuse et efficace des activités de la société* ».

Le contrôle interne s'étend donc au-delà des questions directement liées aux fonctions du système comptable et ne se limite pas au contrôle de gestion proprement dit ; les procédures de contrôle interne de la société visent ainsi principalement à :

- Promouvoir l'efficacité, la qualité et l'atteinte des objectifs de la société dans les différentes missions exercées,
- Vérifier que les informations comptables et financières, ou relatives à la gestion, reflètent avec sincérité l'activité et la situation de l'entreprise,
- Veiller à ce que les activités et actes de gestion s'inscrivent dans le cadre défini par les règles et procédures légales ainsi que les règles internes à l'entreprise, et prévenir les risques liés à l'activité de l'entreprise, y compris les risques d'erreurs ou de fraude (le contrôle interne est destiné à réduire ces risques au maximum, dans la mesure où il est impossible de donner une garantie absolue quant à leur élimination).

Les objectifs portent essentiellement sur l'information financière et les actes de gestion, et comportent notamment :

- Le respect des lois, des règlements et des normes techniques.
- Le respect des procédures budgétaires, d'engagement financier, et d'enregistrement des informations financières.
- L'intégration systématique et le traitement des actions opérationnelles, actes juridiques et autres données dans le système informatique.
- La production d'informations permettant le pilotage des activités.

Le contrôle de l'information financière vise particulièrement à assurer :

- La production et la diffusion des comptes dans les délais légaux.
- Une information financière exhaustive et fiable sur la situation de la société.
- La préservation du crédit de la société.

Le contrôle des actes de gestion a pour objectifs particuliers :

- Le respect des normes juridiques ou techniques spécifiques applicables aux activités.
- Le respect des principes d'organisation.
- La sauvegarde des infrastructures d'aménagement, principaux actifs de la société.

Le contrôle de l'information financière et le contrôle des actes de gestion sont déterminants pour le respect des objectifs budgétaires, la confiance de la Ville dans la société, et la qualité de réalisation des opérations d'aménagement qui lui sont confiées. Ces contrôles constituent, en conséquence, des enjeux essentiels de contrôle interne.

b) Environnement de contrôle

L'environnement de contrôle est notamment caractérisé par la spécificité de l'activité d'aménageur, le statut de Société Publique Locale ainsi que le cadre fixé par la Ville de Paris et le conseil Régional d'Ile-de-France, ses actionnaires.

La spécificité de l'activité d'aménageur :

- L'activité exercée pour le compte de la Ville de Paris s'effectue dans le cadre d'une « concession d'aménagement » au sens du Code de l'Urbanisme.
- Les conventions d'aménagement attribuées à la société comportent un « contrôle technique, financier et comptable » de la collectivité, prévu par l'art L-300-5 du Code de l'Urbanisme.
- Pour chaque concession, le compte rendu financier annuel est soumis à l'examen de l'organe délibérant de la collectivité concédante, qui se prononce par un vote (C. Urb. Art.L300-5).
- Le compte rendu financier annuel de chaque opération comporte un Etat Prévisionnel des Produits et Charges qui fait partie des comptes annuels.
- Les cessions foncières sont réalisées avec l'accord de la Ville de Paris sur le prix et le cessionnaire (obligation de la convention d'aménagement).
- Le programme d'urbanisme et les aménagements sont réalisés dans le cadre des orientations fixées par les délibérations de la collectivité contractante, actionnaire principal.

Le statut de Société Publique Locale d'Aménagement (SPLA) :

- Du fait du cadre juridique défini pour les SPLA, les collectivités actionnaires disposent sur la société d'un contrôle analogue à celui exercé sur leurs propres services ; le contrôle des actionnaires est mentionné notamment à l'article 25 des statuts.
- Chaque opération est réalisée dans le cadre des orientations fixées par la collectivité contractante.
- Pour ses marchés, la société est soumise à la réglementation nationale relative à la commande publique ainsi qu'au principe de mise en concurrence fixé par les directives européennes transposées en droit français.
- La société est soumise au contrôle de la Chambre Régionale des Comptes.

Le cadre fixé par la Ville de Paris, principal actionnaire, concernant Paris Rive-Gauche, opération la plus importante en termes financiers, confiée à la SEMAPA :

- Les principales acquisitions foncières sont réalisées dans le cadre d'une convention, renouvelée en 2011 et amendée en 2019, signée avec les propriétaires ferroviaires.
- Les opérations techniques de couverture des voies sont réalisées dans le cadre d'une convention de maîtrise d'ouvrage mandatée et de maîtrise d'œuvre passée avec la SNCF.

Un secteur d'activité fortement contrôlé :

Les délibérations du Conseil d'Administration et des Assemblées Générales sont communiquées au représentant de l'Etat, ainsi que les comptes annuels et les rapports des Commissaires aux Comptes (art. 26 des statuts ; CGCT art L1524-1 et L1523-2 à L1523-4).

L'activité de la société entre dans le champ de compétence de divers organismes officiels. Mentionnons à ce titre les contrôles suivants :

- Contrôle de l'Inspection Générale de la Ville de Paris
- Contrôle de la Chambre Régionale des Comptes
- Contrôles de l'Administration Fiscale
- Contrôle de l'URSSAF

La notation financière et l'émission de titres de dette :

- Les informations financières de la société sont étudiées par l'agence de notation FITCH Ratings dans le cadre de la notation financière de la SEMAPA.
- Les programmes d'émission obligataire EMTN (Euro Medium Term notes) donnent lieu à des documents d'information.

2. Organisation et structures concourant au contrôle interne :

c) Principes d'organisation :

Comité de Direction :

L'organisation des structures de la société est déterminée par sa Direction Générale, qui en fixe les orientations et veille à leur mise en œuvre avec le Comité de Direction (CODIR).

Le comité de Direction est composé de l'ensemble des Directeurs : la Directrice Générale, le Directeur Général Adjoint, le Directeur des Infrastructures et de la Construction, la Directrice juridique, la Directrice Foncier, Administratif et Financier, le Directeur de la Programmation et de l'Urbanisme et la Directrice de la Communication.

Le rôle du Comité de Direction en matière de contrôle interne se traduit par la coordination de l'ensemble des opérations et de l'organisation de la société. Il se réunit chaque semaine et examine :

- la conduite des opérations d'aménagement,
- le suivi des orientations, directives et recommandations,
- les risques à identifier dans les opérations en cours ou prévues,
- les directives relatives aux actes de gestion et les procédures,
- le cas échéant, les procédures à définir ou modifier.

Les activités relatives aux différentes opérations, de nature très complexe tant sur le plan réglementaire que technique, représentent une source potentielle de risques. Du fait de leurs compétences et de leur expérience, les directeurs et leurs collaborateurs sont amenés à identifier et hiérarchiser les risques propres à leur domaine de responsabilité opérationnelle ou fonctionnelle.

Comité de pilotage : Réunissant les membres du CODIR et le directeur ou chef de projets concerné un comité de pilotage (COFIL) est consacré chaque semaine à une opération d'aménagement. Il est l'occasion d'appréhender les problématiques opérationnelles mais aussi juridiques et financières afin que la direction générale donne les orientations à venir sur chacun des sujets abordés, en identifiant les risques en cours ou à venir. Chaque opération confiée à la SEMAPA est donc examinée très précisément toutes les 6 semaines.

Signatures et séparation des fonctions :

En matière financière, les signatures sont effectuées en tenant compte :

- du principe de séparation des fonctions, notamment entre « opérationnels » et « fonctionnels ».
- du principe de double signature pour les paiements au profit de tiers.
- du principe de subsidiarité pour l'engagement des dépenses, inférieures à 40 000 € HT pour les prestations de services et de fournitures et inférieures à 100 000 € HT pour les travaux, au niveau des directeurs, membres du CODIR. Les engagements supérieurs à ces seuils relèvent d'une procédure spécifique auprès de la directrice générale.

La mise en œuvre de ces principes vise à prévenir et limiter les risques d'erreurs ou de fraudes.

d) Rôles des Directions non financières

Certaines directions de la société jouent un rôle particulier en matière de contrôle interne, eu égard au domaine d'activités de la société :

La Direction de la Programmation et de l'Urbanisme (DPU) pilote les études et veille au respect des règles juridiques ou techniques et des procédures propres au domaine de l'urbanisme et de la construction, en liaison avec les architectes coordonnateurs éventuellement chargés du secteur considéré. Elle pilote, en lien avec la Direction Juridique et la Direction Foncière, Administrative et Financière les consultations pour la cession des charges foncières.

La Direction des Infrastructures et de la Construction (DIC) dirige les études et travaux de réalisation des infrastructures et de l'ensemble des aménagements ou de certains équipements, en liaison avec les maîtres d'œuvre et veille au respect des règles juridiques ou techniques et des procédures propres à son domaine de responsabilité.

La Direction Foncière, Administrative et Financière, au sein de laquelle se trouve la Direction juridique, prépare et exécute les opérations foncières en liaison avec les notaires ; elle est responsable des dossiers juridiques de la société en liaison avec les avocats éventuellement chargés de leur suivi. Elle assure la contractualisation et la gestion des polices d'assurances responsabilité, patrimoine et construction de la SEMAPA.

La Direction de la Communication exerce les fonctions classiquement dévolues à un service de communication et assure la mise à jour du site internet, notamment par rapport aux états financiers établis par la Direction Foncière, Administrative et Financière.

e) Rôle de la Direction Administrative et Financière

Au sein de cette direction se trouvent :

Le service Audit, Budgets et Contrôle de gestion :

Le service « Audit, budgets et contrôle de gestion » est rattaché à la Directrice Foncier, Administratif et Financier. Le champ de compétences du service porte sur les prévisions budgétaires des opérations et leur suivi en lien avec les opérationnels.

Dans ce cadre, pour tout engagement supérieur ou égal à 40 000 € HT pour les prestations de services et de fournitures et à 100 000 € HT pour les travaux, ce service s'assure de la disponibilité des enveloppes budgétaires. Pour ce faire, une fiche de pré-engagement est établie à chaque lancement de dépenses opérationnelles, soumise à la directrice générale pour accord. Parallèlement, il a la charge de l'affectation des dépenses selon les postes bilans et codes ouvrages rattachés aux programmes des opérations d'aménagement.

Le Service comptable et financier :

Le Service Comptable et Financier établit les bilans annuels et l'ensemble des documents comptables de la société. Le responsable de la comptabilité supervise les chaînes de traitement des factures fournisseurs et clients, les charges relatives au personnel et l'ensemble des écritures permettant d'établir les états financiers annuels.

Le rôle de la comptabilité porte essentiellement sur :

- l'enregistrement des écritures comptables,
- le suivi budgétaire mensuel de la structure,
- le suivi de la trésorerie de l'ensemble de la société,
- la facturation des produits,
- les rapprochements, l'analyse et le contrôle des comptes, la formalisation des données permettant l'arrêté des comptes.

Les délégations exercées portent sur les déclarations fiscales et sociales, les procédures comptables, la gestion de trésorerie au jour le jour et le paiement des échéances d'emprunt.

La Direction juridique :

Elle est chargée de défendre les intérêts de la société, de veiller à l'application des différentes législations et réglementations et de donner des conseils aux différentes directions au travers des missions suivantes :

- Cession de charges foncières et acquisition de foncier pour mener les différentes opérations d'aménagement ;
- Rédaction des différents contrats de la société ;
- Suivi des contentieux et résolution amiable des litiges ;
- Passation et gestion des contrats d'assurance ;
- Rédaction des baux commerciaux et suivi des sinistres relatifs aux commerces dont la SEMAPA est propriétaire ;
- Propositions de montages juridiques complexes répondant aux exigences en matière de droit de l'urbanisme et droit de l'environnement (permis d'aménager, autorisations environnementales...).

Cette direction intègre également le bureau des marchés, en charge de l'établissement des contrats passés en matière de travaux, fournitures et services, lesquels sont soumis au Code de la Commande publique. Il assure un rôle d'assistance et de contrôle auprès des autres directions, pour la mise en œuvre des procédures relatives aux marchés. Il est le garant de la veille réglementaire liée à ce domaine particulier.

Le Bureau des marchés assure :

- le secrétariat de la commission d'appel d'offres, en veillant au respect des procédures définies et du règlement intérieur de la commission d'appel d'offres de la société. Il assure la gestion des interfaces nécessaires à la conformité de l'ensemble des pièces.
- la vérification des procédures relatives à la passation des marchés de la société selon une procédure interne définie dans le cadre du Code de la Commande Publique.
- le contrôle de l'exécution du marché jusqu'à sa phase finale (fin du délai de garantie).

La mise en œuvre de ces compétences permet à la fois :

- le respect des dispositions légales par validation, en complémentarité avec les services opérationnels.
- la prévention des risques d'erreur par un travail de contrôle.

3. Processus et actions concourant au contrôle interne :

Les processus et actions concourant au contrôle interne sont directement liés aux domaines d'activités de la société et aux risques attachés.

a) Processus spécifiques et réalisation des missions :

Processus internes spécifiques :

Certains des processus principaux liés à la réalisation des opérations donnent lieu à des documents internes spécifiques (maquettes de présentation ou notes de procédure) portant sur les marchés et engagements, les données budgétaires et le contrôle budgétaire, les traitements comptables courants, le suivi de la trésorerie.

Les procédures sont mises à jour et complétées par la Direction juridique au sein de la Direction Foncière, Administrative et Financière, qui assure des formations et établit des notes sur les sujets d'aménagement, d'urbanisme, d'environnement et de droit de la commande publique.

Les procédures ou processus évoqués ne donnent lieu à une diffusion écrite que pour certains des processus spécifiques à la société, lorsque des éléments particuliers le nécessitent. Les procédures relevant d'obligations légales ou réglementaires ne donnent pas lieu systématiquement à l'élaboration d'un document. Toutefois, lors d'une modification d'ampleur d'une règle légale, une information est transmise par mail ou est présentée au cours d'une réunion spécifique.

Dans ce cadre, il a été créé, sur sharepoint, un espace dédié et accessible à tous intitulé « process GO Marché » contenant les procédures spécifiques mises en place par suite de la migration sur le nouvel outil de gestion opérationnelle « GO » en 2024.

Processus généraux de réalisation des missions :

Ces processus permettent ou facilitent la maîtrise des activités et le contrôle interne de la société ; ils sont mis en œuvre par les principales directions de la société, les directeurs assurant le contrôle du respect des normes techniques et juridiques par les consignes, directives et le suivi des processus appropriés :

- La Direction de la Programmation et de l'Urbanisme (DPU) veille en particulier au respect des objectifs de constructibilité, éléments déterminant directement les recettes des opérations,
- La Direction des Infrastructures et de la Construction (DIC) veille en particulier au respect des normes relatives aux travaux publics et à la qualité des études techniques, éléments déterminant directement les charges des opérations,
- La Direction Foncière, Administrative et Financière veille en particulier au respect des stipulations des conventions, notamment celles relatives aux acquisitions d'emprises ferroviaires, et à leur application au mieux des intérêts des opérations confiées à la société ; elle veille également à l'obtention des garanties financières et juridiques lors de la signature des actes de cession aux promoteurs.

Les processus relatifs à l'urbanisme et à l'aménagement concernent principalement le suivi des programmes mis en œuvre par les Directions concernées (cf. paragraphes relatifs au rôle des Directions) ; ils ne donnent pas systématiquement lieu à des consignes écrites :

- Études préalables à l'opération, études urbaines, permis de construire : DPU
- Élaboration des budgets prévisionnels de produits : DPU-DFAF
- Élaboration des budgets prévisionnels de charges : DIC-DFAF
- Maîtrise foncière et cessions : DPAF-DJ
- Études préalables à la réalisation des travaux et à l'exécution des travaux : DIC
- Suivi budgétaire des programmes, des budgets prévisionnels, et réclamations : DIC+DFAF
- Financement : DPAF

Les processus de mise en œuvre des activités opérationnelles se caractérisent par une réglementation et des enjeux budgétaires importants. Il s'agit de :

- la maîtrise d'ouvrage : contrôle et suivi des situations approuvées par les maîtres d'œuvre.
- la gestion courante des opérations : gestion des travaux (suivi des chantiers, vérification des situations financières...), gestion des marchés (appels d'offres, ordres de service, travaux supplémentaires...).
- des litiges et contentieux : procédures d'analyse et de traitement des réclamations, suivi des procédures contentieuses.

Processus concernant l'information financière :

Les processus comptables et financiers sont traités selon leur nature par le Service comptable et financier, le service Audit, budgets et contrôle de gestion,

- Gestion budgétaire et prévisionnelle des opérations : service contrôle de gestion ;
- Gestion budgétaire et prévisionnelle de la structure : service comptable et financier
- Gestion des engagements : service contrôle de gestion
- Gestion des facturations : service comptable et financier ;
- Gestion des recettes : service comptable et financier ;
- Gestion de la dette et des placements : service comptable et financier
- Gestion des tiers (création des fournisseurs, identification des RIB) : service comptable et financier.

Les processus budgétaires (EPPC, CRACL) : élaboration, révision et contrôle :

Les processus de contrôle interne mis en œuvre par le Service Audit, Budgets et Contrôle de Gestion comportent notamment :

- En matière de prévisions : le contrôle de l'élaboration des budgets, l'élaboration des plans de trésorerie, la vérification et la cohérence des projections budgétaires et financières, et leur mise à jour dans le respect des règles de gestion ;
- En matière de reporting (information financière périodique) : l'établissement de tableaux et des prévisions de trésorerie ;
- En matière de contrôle : le contrôle de l'exécution budgétaire et l'analyse des écarts ; le contrôle et l'intégrité des données du système informatique de gestion.

L'exigence de fiabilité nécessitée par le compte rendu financier annuel ou CRACL a donné lieu à un planning retraçant son processus d'élaboration, à partir des données comptables et des éléments opérationnels, et en liaison avec l'ensemble des directions concernées de la société et de la Ville de Paris (Direction de l'Urbanisme et Direction des Finances et des Achats notamment). La synthèse des données, après analyse et vérification de leur cohérence, est assurée par le service Audit, Budget et contrôle de gestion, avant arbitrages internes et observations de la Direction de l'Urbanisme et de la Direction des Finances et des Achats.

Le suivi des éléments prévisionnels s'appuie sur :

- Le contrôle de l'exécution budgétaire : imputation dans les postes bilans et codes ouvrages, prévention des dépassements, analyse des écarts.
- La vérification du respect des engagements contractuels et financiers, dont la signature par la directrice générale de la fiche de pré engagement des dépenses.
- Les tableaux avec les perspectives relatives au calendrier des cessions.
- Les prévisions de trésorerie permettant l'analyse du réalisé, la mise à jour des prévisions et des perspectives de trésorerie de l'ensemble des opérations.

Le travail de contrôle est facilité par le nouveau système de gestion opérationnelle « GO » et comptable « Nuevo » permettant :

- Le suivi des engagements (service contrôle de gestion) ;
- De s'assurer du respect des contraintes budgétaires (service contrôle de gestion) ;
- Le suivi des actifs : suivi analytique des stocks d'aménagement, rapprochements bancaires, relances, facturations complémentaires et refacturations (service comptable et financier).

Par ailleurs, la protection des actifs est assurée par la Direction juridique au niveau du suivi des assurances.

La partie budgétaire prévisionnelle des états financiers annuels est communiquée aux Commissaires aux Comptes au titre des informations financières de la société.

Les processus de contrôle relatifs aux marchés :

L'engagement financier dans le système de gestion « GO » est effectué par les opérationnels en lien avec le Bureau des Marchés, notamment sur la base d'une fiche de lancement de procédure de marché, accompagnée de justificatifs et visée par le directeur concerné (consultation supérieure ou égale au seuil à lancer, marché ou avenant examiné en CAO).

Les principaux processus de contrôle interne relatifs aux marchés sont :

- S'assurer du respect des règles de la commande publique ;
- Le suivi des ordres de service et des avenants.

Les processus d'élaboration de l'information comptable :

Les procédures d'élaboration et de traitement des états comptables et financiers annuels suivent un planning coordonné portant sur :

- La procédure et le calendrier d'arrêté des comptes ;
- Le calendrier d'élaboration et le contrôle du budget (EPPC) dans le cadre de l'établissement des comptes rendus financiers annuels.

Le contrôle de la qualité des informations financières et comptables est réalisé par le service comptable et financier, en collaboration avec le contrôle de gestion.

Les processus comptables concernent les champs d'application suivants :

- Enregistrement des charges et produits dans des sections comptables séparées pour chaque opération (ZAC, mandat) en application des conventions ;
- Sécurisation des flux de trésorerie, contrôle du paiement au bon créancier, vérification des oppositions et cessions de créances ;
- Suivi des engagements hors bilan : contrôle de la Ville de Paris des emprunts garantis, suivi des garanties, suretés et cautions reçues ;
- Traitement et comptabilisation des rémunérations et cotisations sociales avec l'appui d'un prestataire extérieur spécialisé ;
- Elaboration des documents fiscaux ;
- Elaboration des documents financiers annuels.

Le traitement des produits donne lieu à l'enregistrement de l'ensemble des mouvements par le service comptable, dès la survenance de l'événement générateur (signature des actes notariés ou conventions, émission des factures clients ou des avis de loyers, etc...).

Le contrôle du respect de la qualité de l'information comptable normée est assuré chaque année notamment par la procédure d'audit et de certification des comptes, mission légale des Commissaires aux Comptes de la société. Le contrôle du respect de la réglementation fiscale est assuré avec l'assistance d'un cabinet d'avocats, en liaison avec le fiscaliste de la Direction des Finances et des Achats de la Ville de Paris.

Des réunions sont organisées entre la Directrice Foncier, Administratif et Financier, la comptabilité et les Commissaires aux Comptes, pour la préparation de l'arrêté des comptes, ainsi que pour les questions ponctuelles ou le traitement de l'actualité comptable et fiscale et la gestion des problèmes opérationnels. Des conseillers externes interviennent également, notamment en matière juridique et fiscale pour des questions particulières.

b) Autres processus et moyens concourant au contrôle interne

Protection des actifs, assurances :

En matière de protection des actifs, la société a porté son attention sur le niveau d'assurances souhaitable ; des polices appropriées sont souscrites après mise en concurrence.

Les processus de fonctionnement de la société

Les caractéristiques propres de la société et ses orientations de gestion participent à la mise en œuvre du contrôle interne :

- La procédure de recrutement s'appuie sur la compétence de cabinets extérieurs spécialisés, le cas échéant.
- La société ne constitue qu'une structure de taille moyenne (environ 60 personnes) ; le contrôle interne implique de ce fait l'ensemble des services et directions.
- La démarche de certification implique l'ensemble des salariés (certification ISO 14001) en matière de management environnemental. Elle concerne l'ensemble des Conventions publiques d'aménagement gérées par la SEMAPA ainsi que la maîtrise d'ouvrage. Cette démarche a développé une forte adhésion des salariés aux valeurs de qualité environnementale des opérations.
- Un accord d'intéressement, signé régulièrement tous les trois ans, associe l'ensemble des salariés à l'atteinte des objectifs de la société, développant leur adhésion aux objectifs poursuivis.

Référentiel et logiciels

Pour réaliser les actes de gestion courante, les personnels de la société se réfèrent notamment aux sources suivantes :

- Textes légaux et réglementaires, normes professionnelles ou avis techniques publiés ;
- Conventions d'aménagement ou mandats qui constituent les documents juridiques de référence des opérations ;
- Code de la commande publique
- Plans Fondateurs et recommandations de la Ville de Paris ;
- Notes et procédures internes, communications de service.

Les références supplémentaires en matière d'information comptable et financière sont :

- Le plan comptable des opérations d'aménagement, les recommandations de la Fédération des Entreprises Publiques Locales ;
- Les normes professionnelles (réglementation comptable relevant du Comité National de la Comptabilité, du Comité de la Réglementation Comptable, ...);
- Le Code Général des Impôts et documentation fiscale périodique.

En l'absence de référentiel unique opposable ou communément admis en France pour la mise en œuvre du contrôle interne, la société s'appuie en tant que de besoin sur les recommandations publiées par les organismes officiels (ordre des experts comptables, compagnie des commissaires aux comptes) ou organismes professionnels qualifiés (Fédération nationale des EPL, Institut français des auditeurs consultants internes – IFACI).

Un nouveau système d'information unique, Progisem pour la gestion opérationnelle GO et pour la comptabilité Nuevo, est utilisé au sein de la société, depuis le 1^{er} janvier 2024, dédié aux sociétés d'aménagement.

Logiciel « GO » : gestion opérationnelle

Cet outil permet de faire de la gestion opérationnelle et prévisionnelle : un dispositif de pré engagement est mis en place et le réalisé des opérations est connu en temps réel. Il permet également d'avoir une meilleure lisibilité sur l'avancement des opérations, d'affecter les financements aux opérations et donc d'anticiper les éventuels sujets de trésorerie. Enfin, cet outil permet aussi la dématérialisation via « CHORUS » des factures reçues et leur paiement.

Logiciel « Nuevo » : comptabilité

Cet outil comptable est interfacé avec l'outil de gestion opérationnelle « GO », permettant la comptabilisation des dépenses et recettes mais aussi la gestion de la trésorerie.

Partie III - Rapport sur le Gouvernement d'entreprise

L'ordonnance n°2017-1162 du 12 juillet ainsi que le décret n°2017-1174 du 18 juillet 2017 portant diverses mesures de simplification et de clarification des obligations d'information à la charge des sociétés ont instauré un rapport sur le gouvernement d'entreprise.

A – MODALITES D'EXERCICE DE LA DIRECTION GENERALE

En application de l'article L. 225-51-1 du Code de Commerce, la direction générale de la société est assumée, sous sa responsabilité, soit par le président du conseil d'administration, soit par une autre personne physique nommée par le conseil d'administration et portant le titre de directeur général. Dans les conditions définies par les statuts, le conseil d'administration choisit entre les deux modalités.

La dissociation des fonctions de Président et de Directeur Général a été adoptée pour une durée initiale de trois ans lors de la séance du 10 février 2003, décision renouvelée pour une égale durée par le Conseil du 3 Février 2006, et celui du 3 Février 2009. Le Conseil du 3 mai 2012 a ensuite confirmé ce choix sans limitation de durée.

Pouvoirs de la Directrice Générale

Madame Sandrine MOREY a été désignée Directrice Générale par le Conseil d'Administration du 18 octobre 2016. Ses pouvoirs s'exercent dans le cadre du mode de gouvernance retenu par le Conseil d'Administration, comportant dissociation des fonctions de Président et de Directeur Général.

Ils sont fixés par le Code de Commerce et l'article 18 des statuts de la SEMAPA qui précise que : « Le Directeur Général est investi des pouvoirs les plus étendus pour agir en toute circonstance au nom de la société. Il exerce ses pouvoirs dans la limite de l'objet social et sous réserve de ceux que la loi attribue expressément aux Assemblées d'actionnaires et au Conseil d'Administration ».

B- DELEGATIONS DE L'ASSEMBLEE GENERALE EXTRAORDINAIRE POUR LES AUGMENTATIONS DE CAPITAL

Il s'agit des délégations éventuelles en cours de validité accordées par l'Assemblée Générale extraordinaire des actionnaires au Conseil d'Administration dans le domaine des augmentations de capital, par application des articles L. 225-129-1 et L. 225-129-2, et faisant apparaître l'utilisation faite de ces délégations au cours de l'exercice.

Aucune délégation n'est à mentionner à ce titre.

C- CONVENTIONS PARTICULIERES

L'article L. 225-37-4 2° du Code de Commerce vise : « *Les conventions intervenues, directement ou par personne interposée, entre, d'une part, l'un des mandataires sociaux ou l'un des actionnaires disposant d'une fraction des droits de vote supérieure à 10 % d'une société et, d'autre part, une autre société contrôlée par la première au sens de l'article L. 233-3, à l'exception des conventions portant sur des opérations courantes et conclues à des conditions normales* ».

Aucune convention n'est à mentionner à ce titre.

D – LISTE DES MANDATAIRES SOCIAUX DE LA SEMAPA AU 31 DECEMBRE 2024

L'ordonnance n°2017-1162 du 12 juillet ainsi que le décret n°2017-1174 du 18 juillet 2017 prévoient que figure dans le rapport sur le gouvernement d'entreprise, la liste de l'ensemble des fonctions exercées dans toutes sociétés commerciales, par chacun des mandataires sociaux.

Figure donc ci-après la liste de l'ensemble des fonctions exercées par les mandataires sociaux de la SEMAPA, au cours de l'année 2024, établie à la suite d'une circularisation envoyée à l'ensemble des Administrateurs en date du 10 avril 2025.

Il est précisé que, par dérogation pour les représentants d'une collectivité territoriale administrateurs d'une SEM, ce mandat n'est pas pris en compte dans la règle de cumul des mandats (5 au maximum).

Administratrices/teurs représentant la ville de Paris

MANDATAIRES SOCIAUX DE LA SEMAPA	MANDATS ET FONCTIONS EXERCES DANS D'AUTRES SOCIETES
Monsieur Jérôme COUMET Administrateur et Président	<ul style="list-style-type: none"> - Représentant de la Ville de Paris au Conseil d'Administration de la SA d'HLM « La Sablière » - Représentant de la Ville de Paris au Conseil d'Administration de la RIVP - Représentant de la Ville de Paris au Conseil d'Administration de Paris Habitat-OPH (EPIC⁵) - Représentant de la Ville de Paris au Conseil d'Administration de la CPCU (SEM) - Représentant de la Ville de Paris au Conseil d'Administration de la SPL « SOREQA » - Représentant de la Ville de Paris au Conseil d'Administration de la Foncière Solidaire
Madame Emmanuelle PIERRE-MARIE Administratrice	<ul style="list-style-type: none"> - Représentante de la Ville de Paris au Conseil d'Administration de la RIVP - Représentante de la Ville de Paris au Conseil d'Administration d'Accor Arena - Représentante de la Ville de Paris au Conseil d'Administration du théâtre des marionnettes
Madame Dominique KIELEMOES Administratrice	<ul style="list-style-type: none"> - Représentante de la Ville de Paris au Conseil d'Administration de la SEM des Pompes funèbres
Madame Johanne KOUASSI Administratrice	<ul style="list-style-type: none"> - Néant
Monsieur Christophe NAJDOVSKI Administrateur	<ul style="list-style-type: none"> - Conseiller de la Métropole du Grand Paris - Membre du Conseil d'Administration d'Eau de Paris (EPIC)
Monsieur Jean-Baptiste OLIVIER Administrateur	<ul style="list-style-type: none"> - Membre du Conseil d'Administration de Paris Habitat-OPH - Membre du Conseil d'Administration de la Foncière du Logement Abordable (GIP⁶)

⁵ EPIC : Etablissement Public à caractère Industriel et Commercial

⁶ GIP : Groupement d'Intérêts Publics

MANDATAIRES SOCIAUX DE LA SEMAPA	MANDATS ET FONCTIONS EXERCES DANS D'AUTRES SOCIETES
Monsieur Eric PLIEZ Administrateur	<ul style="list-style-type: none"> - Président de Paris Habitat-OPH - Président d'Aximo - Président de l'Habitation Confortable - Président de la Fondation Paris Habitat - Membre du Conseil d'Administration de la Spl Soreqa - Membre du Conseil d'Administration des Canaux - Membre du Conseil d'Administration d'Habitat Réuni - Conseiller de la Métropole du Grand Paris - Membre du Conseil d'Administration du Centre d'Action Sociale de la Ville de Paris - Membre du Conseil de Surveillance du GHU Paris - Membre du Conseil fédéral et du Comité fédéral d'autocontrôle de la fédération Nationale des OPH

Administrateurs représentant la Région Ile de France

MANDATAIRES SOCIAUX DE LA SEMAPA	MANDATS ET FONCTIONS EXERCES DANS D'AUTRES SOCIETES
Monsieur Jean-Pierre LECOQ Administrateur	<ul style="list-style-type: none"> - Représentant de la Région Ile-de-France au Conseil d'administration d'Ile-de-France Construction Durable - Représentant de la Ville de Paris au Conseil d'administration de la RIVP - Représentant de la Ville de Paris au Conseil d'administration de la SEM Paris Commerces - Conseiller de la Métropole du Grand Paris

Direction générale

MANDATAIRES SOCIAUX DE LA SEMAPA	MANDATS ET FONCTIONS EXERCES DANS D'AUTRES SOCIETES
Madame Sandrine MOREY Directrice Générale	<ul style="list-style-type: none"> - Présidente de Paris&CO

E- COMPOSITION DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

Composition du Conseil d'Administration au 31 décembre 2024

Les représentants des deux actionnaires au Conseil d'Administration de la Semapa sont désignés par leurs assemblées délibérantes dans le respect des principes de diversité prévus à l'article L 22-10-35 du Code de Commerce.

Par délibération du Conseil de Paris des 23 et 24 juillet 2020, par suite des élections municipales des 15 mars et 28 juin 2020, et par délibération du Conseil d'Administration du 15 septembre 2020, ont été désignés les sept représentants de la Ville de Paris au Conseil d'Administration et le délégué spécial pour assurer la représentation au sein des assemblées générales de la SEMAPA.

Par délibération du Conseil de Paris en date des 21, 22, 23 et 24 mai 2024, et par délibération du Conseil d'administration du 7 novembre 2024, a été désignée Madame Emmanuelle PIERRE-MARIE, Maire du 12^{ème} arrondissement, en qualité de représentante de la Ville de Paris au sein du Conseil d'Administration de la SPLA SEMAPA, en remplacement de Monsieur Alexandre FLORENTIN, démissionnaire.

La composition du Conseil d'Administration au 31 décembre 2024 est ainsi la suivante :

Administratrices/teurs, représentant la Ville de Paris :

Monsieur Jérôme COUMET
Madame Emmanuelle PIERRE-MARIE
Madame Johanne KOUASSI, Déléguée aux Assemblées Générales
Madame Dominique KIELEMOES
Monsieur Christophe NAJDOVSKI
Monsieur Jean-Baptiste OLIVIER
Monsieur Eric PLIEZ

Administrateur représentant de la Région Ile-de-France :

Monsieur Jean-Pierre LECOQ

Par délibération du Conseil Régional d'Ile-de-France en date du 13 décembre 2022, et par délibération du Conseil d'administration du 14 février 2023, Monsieur Jean-Pierre LECOQ, Conseiller Régional, a été désigné administrateur de la SEMAPA représentant la Région Ile-de-France et délégué spécial pour assurer la représentation au sein des assemblées générales, en remplacement de Madame Carine MARTINI-PEMEZEC, démissionnaire.

Enfin, par délibération du Conseil d'Administration de la SEMAPA du 15 septembre 2020, Monsieur Jérôme COUMET a été reconduit dans son statut de Président du Conseil d'Administration.

F - PRINCIPALES DECISIONS DU CONSEIL D'ADMINISTRATION PRISE EN 2024

Le Conseil d'Administration s'est réuni en 2024 à trois reprises : les 28 février, 14 mai, et 7 novembre.

A l'occasion de chaque séance, la présence effective de la majorité des Administratrices/teurs a pu être constatée comme le requiert le quorum pour se réunir.

Au cours de l'exercice, le Conseil d'Administration a été régulièrement informé de l'avancement des opérations d'aménagement, mais a également été amené à se prononcer sur des décisions stratégiques et de gestion ainsi que sur le fonctionnement de la société.

▪ Conseil du 28 février 2024

- Adoption du procès-verbal de la réunion du Conseil d'Administration du 7 novembre 2023.
- Autorisation d'émettre des obligations : Renouvellement de l'autorisation d'émettre - Point sur le financement mis en place au 31 décembre 2023.
- Autorisation d'acquérir et de céder divers biens immobiliers.
- Autorisation de signer l'avenant n°8 à la concession d'aménagement de la ZAC Paris Rive Gauche, Paris 13^{ème}.
- Autorisation de signer l'avenant n°1 au traité de concession d'aménagement de l'Opération Porte de Montreuil, Paris 20^{ème}.
- Compte-rendu de l'activité foncière en 2023 (acquisitions d'emprises foncières, cessions de droits à construire, promesses de vente).
- Compte-rendu du fonctionnement de la commission d'appel d'offres en 2023.
- Déplacements du Président et de la Directrice Générale.

▪ **Conseil du 14 mai 2024**

- Adoption du procès-verbal de la réunion du Conseil d'Administration du 28 Février 2024.
- Arrêté des comptes de l'exercice 2023 (article L.232-21 du Code de Commerce) et informations financières prévisionnelles.
- Adoption pour saisine du Conseil de Paris des comptes rendus financiers des opérations d'aménagement pour l'année 2023.
- Adoption du rapport de gestion du Conseil d'Administration à l'Assemblée Générale Ordinaire (Article L.225-100 du Code de Commerce).
- Examen des conventions réglementées déjà autorisées par le Conseil d'Administration et poursuivies ou signées en 2023 (Article L.225-40-1 du Code de Commerce).
- Informations relatives aux documents financiers liés à la prévention des difficultés des entreprises
- Nouvelle nomination des commissaires aux comptes pour les exercices 2024 à 2029
- Fixation de la date de l'assemblée générale et adoption des projets de résolutions à soumettre à l'Assemblée Générale Ordinaire du 21 juin 2024.
- Attribution de la part variable de la directrice générale au titre de l'année 2023 et adoption des critères d'attribution au titre de l'année 2024.
- Adoption du budget prévisionnel 2024 révisé de la société.
- Autorisation d'acquérir ou de céder divers biens immobiliers.
- Déplacements du Président et de la Directrice Générale.

▪ **Conseil du 7 novembre 2024 :**

- Adoption du procès-verbal de la réunion du Conseil d'Administration du 14 mai 2024.
- Changement d'administrateur représentant la Ville de Paris : nomination de Madame Emmanuelle PIERRE-MARIE, en remplacement de Monsieur Alexandre FLORENTIN, démissionnaire.
- Autorisation de signer l'avenant n° 3 au traité de concession de la ZAC de la Porte de Vincennes.
- Autorisation de signer l'avenant n° 5 au traité de concession de la ZAC Bédier – Oudiné.
- Autorisation de signer l'avenant n° 3 au traité de concession de la ZAC Python Duvernois.
- Autorisation d'acquérir ou de céder divers biens immobiliers.
- Adoption du budget prévisionnel 2024 révisé de la société.
- Adoption du budget prévisionnel 2025 de la société.
- Informations relatives aux documents financiers liés à la loi du 1^{er} mars 1984 et à son décret d'application du 1^{er} mars 1985.
- Focus sur les dernières réalisations ou attributions en termes de développement durable.
- Informations sur les déplacements du Président et de la Directrice générale.

G – ASSEMBLEE GENERALE

L'Assemblée Générale Ordinaire s'est réunie le 21 juin 2024 pour l'approbation des comptes annuels 2023 et la désignation du nouvel commissaire aux comptes pour les exercices 2024 à 2029.

H - ACTIONNARIAT DE LA SEMAPA

Le capital social de la société s'établit à un montant de 472.287 €, divisé en 30.980 actions.

- 92 % détenu par la Ville de Paris soit 28.480 actions
- 8% détenu par la Région d'Ile de France soit 2.500 actions.

I - CODE DE GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE

La société ne se réfère pas à un code de gouvernement d'entreprise élaboré par les organisations représentatives des entreprises.

J - MODALITES DE PARTICIPATION DES ACTIONNAIRES AUX ASSEMBLEES GENERALES

Les modalités de participation des actionnaires aux Assemblées Générales sont prévues par les articles 27 à 31 des statuts.

INFORMATIONS SPECIFIQUES (Art. L. 22-10-9)

REMUNERATIONS ET AVANTAGES EN NATURE VERSES AUX MANDATAIRES SOCIAUX DURANT L'EXERCICE

Les règles concernant les rémunérations accordées aux mandataires sociaux sont fixées par l'article 20 des statuts.

Président du Conseil d'Administration :

Le montant fixé par le Conseil d'Administration du 2 juin 2014 pour la rémunération du Président de la SEMAPA s'élève à 15.245 € en montant net annuel (soit 18.330 € en brut annuel) avant prélèvement fiscal.

Suite aux élections municipales des 15 mars et 28 juin 2020 et à la réélection de Monsieur COUMET en qualité de Président de la SEMAPA le 15 septembre 2020, le Conseil de Paris des 17 et 18 novembre 2020 a fixé la rémunération nette annuelle maximale de Monsieur COUMET au montant inchangé de 15.245 €. La rémunération versée à Monsieur COUMET au titre de l'année 2024 s'élève donc à 15.245 € en montant net annuel. Aucun avantage en nature n'est à indiquer par ailleurs.

Directrice Générale :

Conformément au montant fixé par le Conseil d'Administration du 18 octobre 2016, la rémunération fixe de 145.000 € (montant brut annuel) a été versée à Madame MOREY en 2024 ; ainsi qu'un montant de 14 427,50 € (montant brut annuel) au titre de la part variable de la rémunération, assise sur les résultats 2023. Aucun avantage en nature n'est à indiquer par ailleurs.

ENGAGEMENTS DE TOUTE NATURE PRIS PAR LA SOCIETE AU BENEFICE DE SES MANDATAIRES SOCIAUX

Néant.

* * * *

Partie IV - Rapport sur la Déclaration de Performance Extra-Financière

▪ EXERCICE 2024

Le présent rapport ou « déclaration de performance extra financière » se réfère au cadre fixé par les articles L225-102-1 et R225-105-1 du Code de Commerce⁷.

La SEMAPA intègre très largement les **valeurs sociétales et environnementales** du fait de ses **missions**, à savoir :

- La création de solutions urbaines et environnementales permettant en particulier :
 - Aux actionnaires de faire face à un environnement complexe et de sauvegarder l'équilibre économique de leurs opérations d'aménagement ;
 - À la SEMAPA de figurer en tant qu'aménageur de référence pour les opérations complexes.
- La contribution aux objectifs « Urbanisme, Logement et Développement Économique » mais également « développement durable » de ses actionnaires et des autres parties prenantes.

Dans ce cadre :

- La SEMAPA a développé une démarche de **management environnemental** et a été le **premier aménageur certifié ISO 14 001 en France**, en septembre 2000.
- La SEMAPA porte une attention particulière à la formation de ses salariés et à leur cadre de travail, **les compétences et la motivation** de chaque collaborateur étant primordiales pour la réussite de ses missions.

La SEMAPA est une société publique locale sur laquelle l'actionnaire majoritaire dispose d'un contrôle analogue à celui qu'il exerce sur ses propres services.

Grâce à cette proximité, la SEMAPA peut apporter son expertise technique dès la conception d'un projet urbain, pour consolider sa faisabilité, son modèle économique et juridique, mais également apporter une expertise urbaine et d'usages.

⁷ L'ordonnance du 19 juillet 2017 et le décret du 9 août 2017 ont introduit des seuils pour les exercices ouverts à compter du 1er septembre 2017 (40 millions d'euros et plus de 500 salariés permanents employés) pour la production de la déclaration de performance environnementale, ce qui exonère ainsi légalement la SEMAPA de cette obligation. La SEMAPA a choisi cependant de produire cette déclaration et de la faire certifier dans une démarche volontaire.

1. UN MODELE D'AFFAIRES DEDIE A L'URBANISME PARISIEN

1.1 LA SEMAPA, OPERATEUR CONTROLE ET PILOTE PAR LA VILLE DE PARIS

La SEMAPA est un des principaux aménageurs des opérations d'urbanisme de la Ville de Paris. Outre Paris Rive Gauche (PRG), principale opération d'aménagement en Ile de France, la SEMAPA a pour mission l'aménagement de plusieurs quartiers situés notamment dans le 13^{ème} arrondissement de Paris : Bédier-Oudiné, Paul Bourget.

En dehors de cet arrondissement, la SEMAPA s'est vu confier l'aménagement de la ZAC de la Porte de Vincennes (12^{ème} et 20^{ème} arrondissements), l'importante opération Bercy Charenton (12^{ème} arrondissement), ainsi que, plus récemment, les opérations Python-Duvernois et Porte de Montreuil situées dans le 20^{ème} arrondissement.

Elle réalise également des missions de maîtrise d'ouvrage, étroitement liées à la réalisation des opérations d'urbanisme en cours.

Opérations de la SEMAPA Au 31/12/2024 :

	Collectivité	Fin de convention	
Paris Rive Gauche	Ville de Paris	31-déc-32	4 542,3
Bédier - Oudiné	Ville de Paris	31-déc-31	117,7
Paul Bourget	Ville de Paris	31-déc-25	87,6
Porte de Vincennes	Ville de Paris	31-déc-26	49,9
Bercy Charenton	Ville de Paris	31-déc-32	964,8
Python-Duvernois	Ville de Paris	31-déc-30	154,3
Porte de Montreuil	Ville de Paris	31-déc-30	150,9

« M€ » désigne les « millions d'euros » ; « HT » signifie « hors taxes ».

La mission d'aménageur exercée par la SEMAPA consiste à mener des opérations d'aménagement, notion définie par le Code de l'urbanisme (articles L.300-1 et suivants) :

« Les actions ou opérations d'aménagement ont pour objets de mettre en œuvre un projet urbain, une politique locale de l'habitat, d'organiser le maintien, l'extension ou l'accueil des activités économiques, de favoriser le développement des loisirs et du tourisme, de réaliser des équipements collectifs ou des locaux de recherche ou d'enseignement supérieur, de lutter contre l'insalubrité et l'habitat indigne ou dangereux, de permettre le renouvellement urbain, de sauvegarder ou de mettre en valeur le patrimoine bâti ou non bâti et les espaces naturels. (...) »

Du fait de son statut de SPLA (cf. § Informations juridiques), la SEMAPA ne peut exercer ses activités qu'au profit de ses actionnaires : la Ville de Paris (92%), et la Région Ile de France (8%). Les collectivités locales actionnaires sont en effet les donneurs d'ordres exclusifs de la SEMAPA, en application des dispositions légales concernant les Sociétés Publiques Locales.

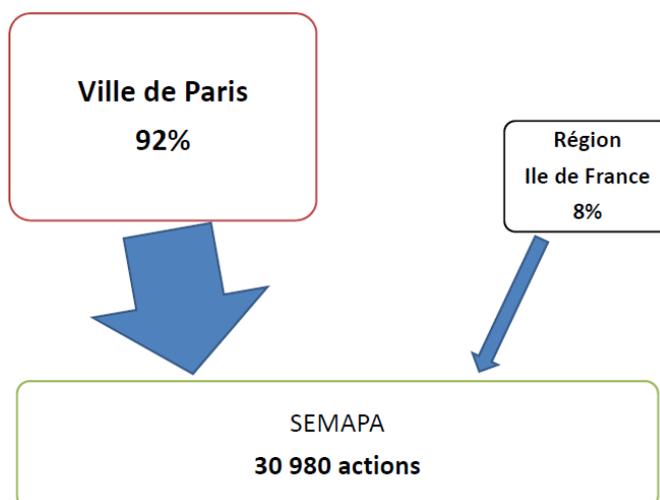
La SEMAPA est une "quasi régie" de la Ville de Paris, qui dispose sur elle d'un contrôle analogue à celui exercé sur ses propres services (cf. § Contrôle exercé par la Ville de Paris).

Au titre du contrôle analogue, précisons que :

- les contrats de la SEMAPA donnent lieu à une autorisation préalable du Conseil d'administration composé des représentants, des actionnaires (sept administrateurs représentant la Ville de Paris, un administrateur représentant le région Ile de France), comme les acquisitions et cessions foncières et immobilières réalisées en exécution des contrats,
- sur le plan contractuel, les missions exercées ne peuvent être reçues que des collectivités actionnaires, et les programmes sont décidés par elles,
- un Comité de Pilotage organisé par la Ville de Paris se réunit préalablement à chaque conseil d'administration pour assurer le pilotage des activités de la SEMAPA.

Les activités exercées par la SEMAPA pourraient être réalisées directement par ses collectivités actionnaires ; la SEMAPA agit pour leur compte dans une situation proche du mandat, qui offre aux

actionnaires une meilleure efficacité, par la souplesse du cadre juridique privé qui régit la SEMAPA (qui a le statut de SA) et le caractère privé de ses financements, non soumis à l'annualité budgétaire ni au dépôt des fonds au Trésor Public.



1.2 L'ACTIVITE DE LA SEMAPA, AMENAGEUR URBAIN

La SEMAPA a la charge d'opérations d'urbanisme sur des territoires dont la taille et/ou la situation les rend porteurs de grands enjeux et à plusieurs échelles, allant de l'échelle locale (reconfiguration d'une parcelle en cœur de ville) à l'échelle métropolitaine (opération urbaine de plusieurs dizaines d'hectares en interface entre Paris et ses communes voisines). Les projets traitent en effet de reconnections entre quartiers, entre villes, au travers d'une reconfiguration d'un foncier complexe... Il s'agit pour l'essentiel de territoires que l'histoire de Paris a en partie destinés à de grandes infrastructures, qui ont généré des situations d'enclavement et des fractures urbaines, et qu'il s'agit désormais de mieux intégrer pour rétablir des continuités, installer de nouvelles fonctions et de nouveaux usages, avec des objectifs ambitieux en termes de qualité environnementale et d'amélioration du cadre de vie. Il s'agit également de requalifier des quartiers, issus d'opérations d'urbanisme des années 60, qui souffrent d'enclavement et d'un manque de mixité sociale et fonctionnelle.

Afin de poursuivre ces objectifs sur ces territoires complexes, la SEMAPA a développé une compétence importante en matière de génie civil / travaux d'infrastructure et d'urbanisme permettant de consolider les projets et leur mise en œuvre. Une équipe renforcée d'ingénieurs, d'architectes et d'urbanistes constitue ainsi l'une des spécificités RH de la SEMAPA. Les métiers des équipes de la SEMAPA sont destinés aux fonctions opérationnelles évoquées, mais couvrent également l'ensemble des compétences fonctionnelles : action foncière et questions juridiques, budgets et financement, communication et concertation, qui interviennent ensemble pour mettre en œuvre des projets caractérisés par l'intérêt public et la longue durée.

Par leur nature, les activités de la société invitent à une approche responsable ; le cadre urbain dans lequel ces activités s'exercent conduit logiquement à une démarche de développement durable.

Quelques étapes clé de nos missions :

1991 : Conclusion du traité de concession Ville de Paris-SEMAPA pour Paris Rive Gauche (PRG), définissant le programme de l'opération et les missions confiées à la SEMAPA : définition des équipements à réaliser et des surfaces constructibles à commercialiser.

1993 : Consultation internationale d'urbanisme pour le quartier Austerlitz.

1995 : Consultation internationale d'urbanisme pour le quartier Masséna ; Inauguration de la Bibliothèque Nationale de France ; Engagement des travaux de l'Avenue de France, quartier Tolbiac.

2000 : Protocole entre la Ville de Paris, l'État et la Région Ile-de-France pour créer un pôle universitaire de 30.000 étudiants et chercheurs dans la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) PRG.

Obtention de la certification ISO 14 001 « Management Environnemental » pour l'opération PRG ; la SEMAPA est le premier aménageur à disposer d'une certification environnementale (ce qui témoigne de l'intérêt de la SEMAPA pour l'environnement).

2003 : Avenant au traité de concession de la ZAC PRG, inflexion programmatique en faveur du logement et notamment du logement social, des équipements publics et de la création d'espaces verts.

2004 : L'aménagement de la ZAC Gare de Rungis, approuvée en 2003 par le Conseil de Paris, est confié à la SEMAPA.

2006 : Première rentrée universitaire pour l'Université Paris 7 Diderot et l'école d'Architecture Paris-Val-de-Seine dans leurs nouveaux locaux sur le territoire de PRG, traduisant les premières réalisations du programme universitaire de la ZAC.

2008 : Livraison des bâtiments de Biologie et de Chimie de l'Université Paris 7 Diderot réalisés par la SEMAPA, comme mandataire de la Ville.

2010 : Révision simplifiée du PLU du secteur Masséna Bruneseau, permettant le développement de projets de grande hauteur et la connexion entre Paris et Ivry-sur-Seine. Avenant au traité de concession.

2011 : Nouvelle convention de partenariat Ville de Paris/SEMAPA/SNCF/Réseau Ferré de France, succédant à la convention fondatrice de 1991.

2012 : Transformation de la SEMAPA en SPLA, opérationnelle sur l'ensemble du territoire parisien. Désignation du projet Duo lauréat de la consultation internationale pour les premiers immeubles de grande hauteur du secteur Bruneseau de la ZAC PRG. Inscription à l'Inventaire Supplémentaire des Monuments Historiques de la Halle Freyssinet.

2013 : Concession d'aménagement de la ZAC Paul Bourget (13e arrondissement) créée en octobre par le Conseil de Paris, confiée à la SEMAPA.

2015 : Concession d'aménagement de la ZAC de la Porte de Vincennes (12e-20e arrondissements), créée en 2013 par le Conseil de Paris, confiée à la SEMAPA.

2017 : Lancement de la construction des Tours Duo, inauguration de Station F, plus grand incubateur de Start up au monde, au sein de la Halle Freyssinet.

2018 : Signature avec la Ville de Paris de la concession pour la ZAC « Bercy Charenton », importante opération d'aménagement (80 ha) située à Paris 12 ; l'opération comporte un partenariat économique avec les entreprises ferroviaires, propriétaires des emprises à aménager.

2020 : Signature avec la Ville de Paris des concessions d'aménagement des opérations Python-Duvernois et Porte de Montreuil (20^e arrondissement), avenant à la ZAC Bédier-Porte d'Ivry devenant Bédier-Oudiné (13^e arrondissement) délibérées par le Conseil de Paris en 2019.

1.2.1 LA CREATION DE VALEUR POUR LA COLLECTIVITE

L'aménageur, lorsqu'il réalise une opération d'urbanisme, crée un nouveau quartier, un « morceau de ville », dans toute la mixité de ses fonctions. Il intervient également parfois pour requalifier ou « réparer » un quartier existant. Il agit in fine en création de valeur, qu'elle soit immobilière, fiscale, patrimoniale, environnementale et/ou d'usages, sans en être lui-même détenteur en tant que tel.

Sur le plan économique, le modèle d'affaires de la SEMAPA peut être décrit de la manière suivante :

- **Ses produits sont générés par la constructibilité** du programme de construction, **via la vente des emprises foncières équipées** (à des promoteurs ou bailleurs sociaux) ;
- **Les équipements publics et le foncier sont les charges** que ces produits doivent couvrir, complétés par des participations de la collectivité.

Dans le cadre de ses opérations, l'aménageur assume en effet deux missions principales pour ses collectivités actionnaires, prévues par les conventions d'aménagement :

- La réalisation de programmes de constructions ;
- La réalisation d'un programme d'espaces et d'équipements publics.

1.2.2 DES LOGEMENTS ET DES EQUIPEMENTS AU SERVICE DU TERRITOIRE

Les programmes des opérations d'aménagement prévoient une diversité de destinations au service d'une ville mixte socialement et fonctionnellement.

À cet égard, les opérations d'urbanisme concourent à la production de **logements** neufs de tout type (privés, sociaux, familiaux et/ou spécifiques (résidences gérées)).

Le programme **d'espaces et d'équipements publics** comprend l'ensemble des travaux de voirie, de réseaux, d'aménagement d'espaces libres, de jardins publics et d'installations diverses nécessaires à la vie des habitants ainsi que les équipements publics de proximité, ou des équipements publics rayonnant au-delà de la zone d'aménagement.

1.2.3 CREER DES OPPORTUNITES DE DEVELOPPEMENT DE L'ACTIVITE ECONOMIQUE

Le programme de construction des opérations ne se limite pas au logement ou aux équipements publics mais comporte une part toujours significative d'activités économiques (bureaux, activités, commerces, services, etc.).

Les tableaux ci-dessous récapitulent les programmes de construction des opérations confiées à la SEMAPA en vigueur en 2024 (évolutions des programmes tenant compte des orientations du PLU bioclimatique arrêtées par le Conseil de Paris en juin 2023) et font apparaître la mixité des fonctions, avec la dimension économique, la dimension résidentielle, et les équipements.

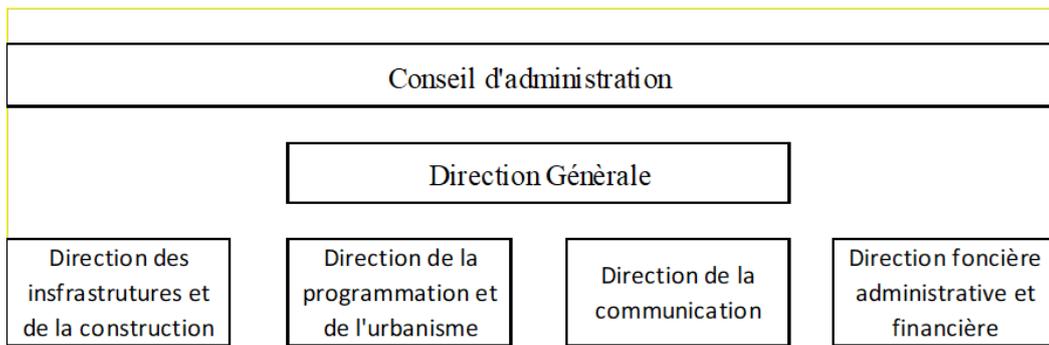
En m ² sdp	PRG	Bédier Oudiné	Paul Bourget	Porte de Vincennes	Bercy Charenton	Porte de Montreuil	Python Duvernois
Activités	1 150 000	6 720	33 761	31 400	281 000	26 000	52 300
Habitat	585 000	18 400	31 259	2 700	258 000	0	25 380
Équipements	720 000	2 440	975	4 050	28 500	1 500	11 130
Total	2 455 000	27 560	65 995	38 150	567 500	27 500	88 810

1.3 LES RESSOURCES HUMAINES ET FINANCIERES MOBILISEES

Pour la réalisation de ses opérations, la SEMAPA mobilise des ressources importantes, essentiellement humaines, mais également financières. Son activité nécessite des compétences de haut niveau en gestion de projets, urbanisme et architecture, maîtrise d'ouvrage d'infrastructures et de bâtiments, montage d'opérations et mise au point contractuelle, commande publique, gestion budgétaire et financière, communication et concertation.

1.3.1 DES EQUIPES PLURIDISCIPLINAIRES

Les activités de la SEMAPA nécessitent un personnel ayant une connaissance approfondie des métiers, et de l'environnement professionnel, technique et réglementaire. Pour mettre en œuvre ses missions, la SEMAPA mobilise des équipes pluridisciplinaires dont les compétences portent les différents thèmes ci-dessus cités, réparties au sein de différentes directions :

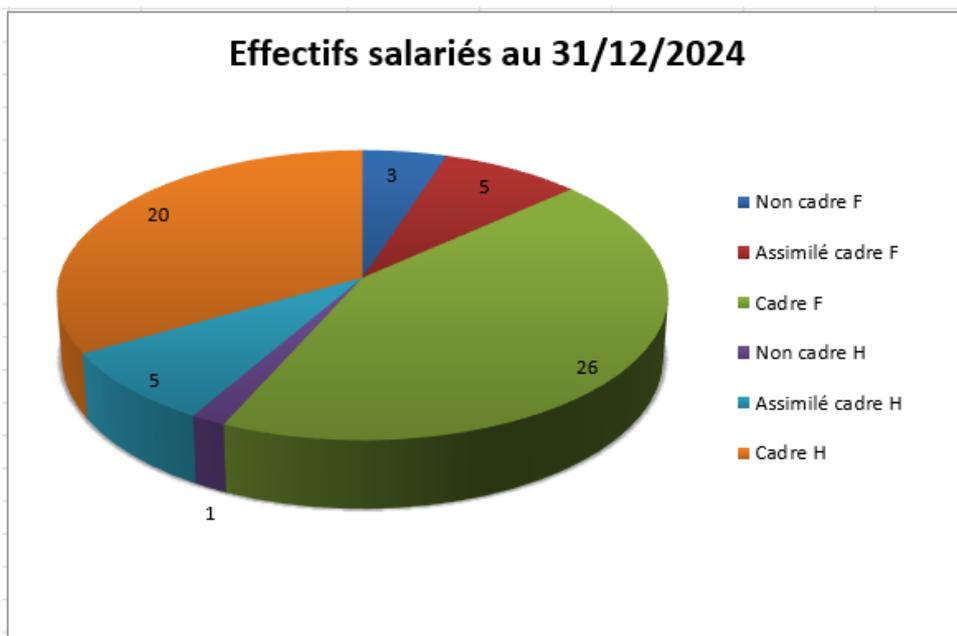


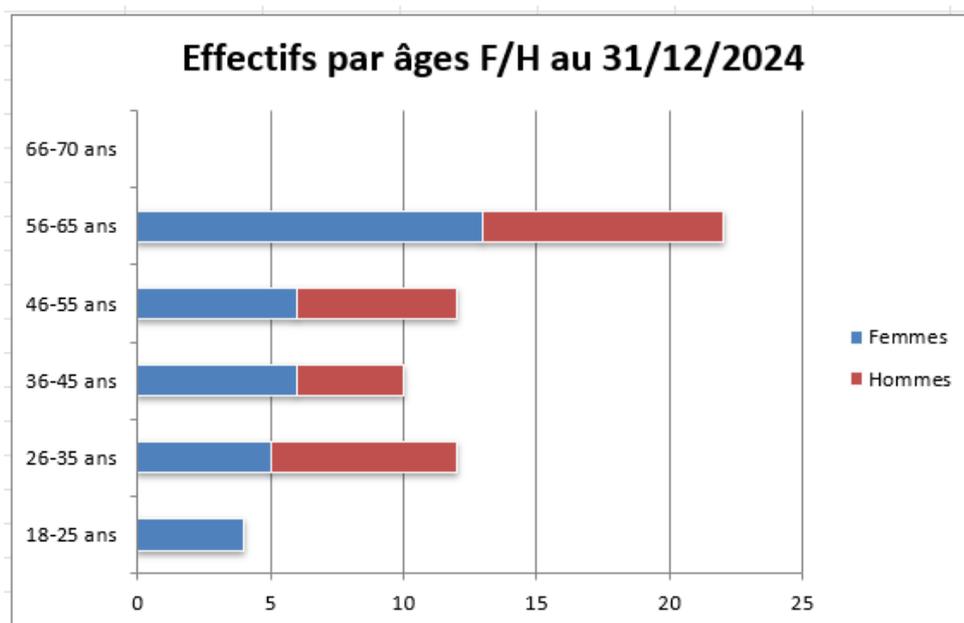
Effectifs et répartition

La SEMAPA s'engage de façon très concrète auprès de ses salariés, notamment dans sa politique de recrutement. La majorité des effectifs de la SEMAPA est en contrat à durée indéterminée (CDI), ce qui représente un réel gage de stabilité pour les collaborateurs.

Au 31 décembre 2024, l'effectif de la SEMAPA était de 60 salariés, dont 3 salariés à temps partiel. L'effectif de la SEMAPA était composé de **34 femmes et 26 hommes** (comparé à 34 femmes et 27 hommes au 31/12/2023).

En 2024, l'âge moyen au niveau de la société était de 47.07 ans et l'ancienneté moyenne de 13.13 ans, en légère baisse par rapport à l'année précédente (47.33 ans pour la moyenne d'âge et 13.57 ans d'ancienneté en 2023).





1.3.2 UNE STRATEGIE DE FINANCEMENT AU SERVICE DU DEVELOPPEMENT

Afin de diversifier ses capacités de financement et de tirer parti de la concurrence sur les marchés financiers en empruntant à moindre coût, la SEMAPA a mis en place depuis 2014 une notation financière. L'agence Fitch Ratings a été retenue par la SEMAPA, après mise en concurrence.

Les notes attribuées par Fitch Ratings à la SEMAPA en janvier 2023 sont :

- Pour la note de long terme : AA- assortie d'une perspective négative (seulement un cran en dessous de celle de la Ville de Paris⁸) ;
- Pour la note court terme : F1+ (meilleure notation possible).

Cette notation a permis à la SEMAPA de diversifier ses sources de financement en mettant en place :

- Fin 2014, un programme de billets de trésorerie (aujourd'hui NEU CP) de 250 M€, depuis 2015 visé par la Banque de France chaque année. En raison de la montée des taux, ce programme n'est plus utilisé depuis août 2022.
- Et depuis 2015, un programme d'emprunts obligataires EMTN (Euro Medium Term Notes) de 340 M€.

Conformément à la stratégie financière adoptée en 2015, la SEMAPA souscrit ses financements principalement sous la forme d'emprunts obligataires.

Financements (en M€) : capital restant dû au 31 décembre 2024

Crédits bancaires	128,50
Obligations EMTN	155,00
Financements NSV	80,00
Avance Ville de Paris	30,50
Dette LT totale	394,00

La dette de la SEMAPA peut donner lieu à une garantie explicite à 80% de la Ville de Paris. Le montant du capital garanti au 31 décembre 2024 était de 305,30 M€ en incluant l'avance de la Ville, pour un plafond de garantie de 504 M€.

⁸ Fitch Ratings applique une différence d'un cran avec la note de la Ville de Paris, considérant que la SEMAPA ne présente pas une importance stratégique pour la Ville en cas de situation budgétaire tendue.

1.4 UNE APPROCHE DEONTOLOGIQUE D'ENSEMBLE

La SEMAPA exerce une activité fortement règlementée (urbanisme, marchés...) et le risque d'erreur ou de distorsion de concurrence doit être pris en compte. Une déontologie claire permet de limiter le risque de critique ou d'infraction.

La SEMAPA respecte le vœu du Conseil de Paris (2014 V 159) "relatif à la prévention des conflits d'intérêts et aux pratiques sobres et éthiques des dirigeants des établissements et entreprises locales de la collectivité parisienne."

Une Charte de déontologie a été adoptée par le Conseil d'Administration de la SEMAPA d'octobre 2018. L'objet de la Charte est de définir les principes d'intégrité et de transparence que doivent respecter les salariés de la SEMAPA, et de préciser leurs modalités pratiques d'application.

La SEMAPA est soumise en matière de marchés publics au Code de la Commande Publique. En conséquence, le choix des candidats et le choix de l'attributaire du marché sont réalisés dans ce cadre.

Pour les cessions aux promoteurs, même s'il n'existe aucune obligation en la matière, des consultations sont systématiquement organisées, sauf rares exceptions, prises en liaison étroite avec la Ville, liées à des projets portés par les futurs utilisateurs (Station F, Le Monde) et systématiquement au prix du marché.

Elle met par ailleurs en œuvre un dispositif de contrôle interne et assure un suivi attentif de ses obligations fiscales.

Bien que supprimée de la réglementation de la commande publique qui lui est applicable, la SEMAPA a décidé de conserver une Commission d'appel d'offres. Celle-ci a pour objet d'émettre un avis préalable sur l'attribution des marchés passés selon une procédure de consultation formalisée ainsi que pour la conclusion des avenants à ces contrats, lorsque ceux-ci augmentent ou diminuent le montant initial de plus de 5%.

La Commission d'appel d'offres est composée de trois membres à voix délibérative : le Président de la SEMAPA et deux Conseiller/es de Paris, tous trois représentants au sein du Conseil d'Administration de la SEMAPA (administrateurs).

Les autres membres sont des personnalités désignées par le Président de la Commission en raison de leur compétence en fonction de l'ordre du jour (représentants SNCF par exemple), la Directrice Générale et la Directrice Foncier, Administratif et Financier de la SEMAPA, les représentants des services des collectivités territoriales actionnaires concernés par l'ordre du jour ainsi que le représentant de la Direction régionale de l'économie, de l'emploi, du travail et des solidarités de l'Île de France (DREETS).

Cette approche déontologique et ces actions visent à prévenir les risques de corruption et d'évasion fiscale. Enfin précisons pour les actions concernant les droits de l'homme, que la SEMAPA intervient exclusivement à Paris et, dans ce cadre, respecte le droit en vigueur en France. Aucune action spécifique en faveur des droits de l'homme n'est entreprise pour le moment.

Pour autant, la SEMAPA reconnaît et affirme son attachement aux valeurs supérieures énoncées dans la Déclaration Universelle des Droits de l'Homme, aux principes énoncés dans les conventions fondamentales de l'Organisation Internationale du Travail, ainsi que son engagement à respecter les lois, normes et réglementations nationales et internationales.

Aucun incident de discrimination n'a été déclaré à la SEMAPA.

1.5 LES PARTIES PRENANTES DES OPERATIONS CONDUITES PAR LA SEMAPA

Par son activité, par la diversité des problématiques à traiter pour mettre en œuvre les opérations, la SEMAPA est amenée à dialoguer avec un grand nombre de parties prenantes.

Les différents intervenants sont représentés sur le graphique page suivante.

Il est important de noter que le dialogue conduit par la SEMAPA avec l'ensemble de ces interlocuteurs passe par le prisme de la Ville de Paris, collectivité concédante ayant en charge les compétences aménagement et urbanisme sur son territoire.

Pour la SEMAPA, rappelons que la Ville est également l'actionnaire à 92% et qu'elle dispose du « contrôle analogue » sur son aménageur.

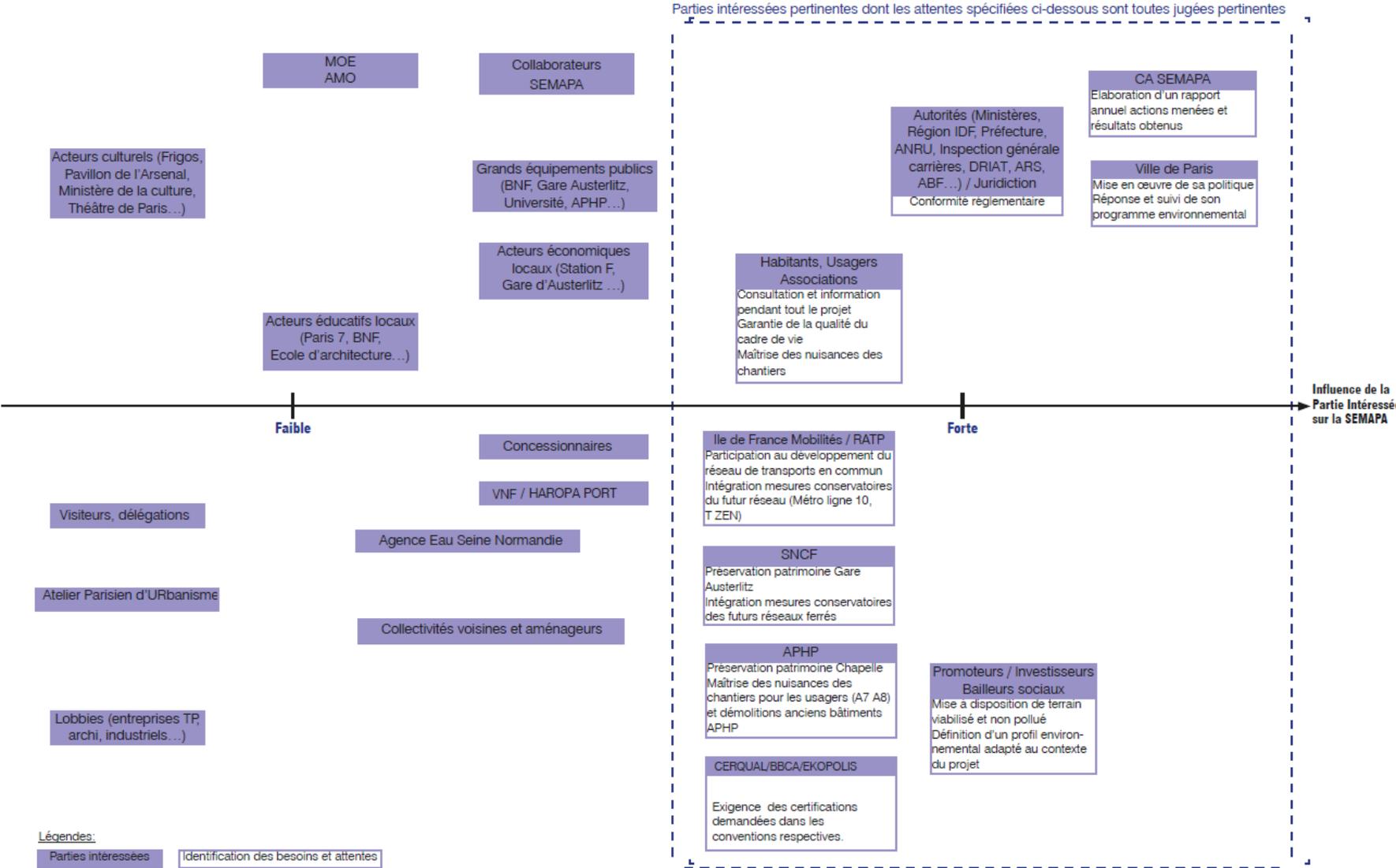
Par ailleurs, la SEMAPA a établi à la demande de la Ville de Paris un Plan Stratégique, ce document, validé par le Conseil d'Administration de la SEMAPA lors de sa séance du 15 février 2022, fixe divers objectifs et indicateurs afférents pour la période 2020-2026.

1.5.1 CARTOGRAPHIE DES PARTIES PRENANTES

Voir schéma ci-après

ANALYSE DES PARTIES INTERESSEES

Version du 04 juillet 2024



1.6 NOTRE AMBITION : FABRIQUER LA VILLE DURABLE DE DEMAIN

Notre mission d'aménageur est de contribuer à créer des solutions urbaines et durables, d'accompagner et de réaliser les projets de la collectivité, avec une offre de compétences techniques de haut niveau. Nous portons des projets d'intérêt public à forts enjeux pour la Ville de Paris, projets parfois d'échelle métropolitaine, avec l'ambition de les réaliser dans les meilleures conditions pour créer de nouveaux quartiers durables, dans le strict cadre financier fixé par la collectivité concédante.

Nos activités se situent dans un contexte de long terme et d'évolution des attentes et des besoins, avec des objectifs de mixité sociale, de mixité des fonctions et d'ambitions environnementales, de lutte contre le dérèglement climatique et de préservation de la biodiversité. La combinaison équilibrée de ces thématiques constitue un enjeu fort. Nous avons à porter ces politiques urbaines, en intégrant les (r)évolutions des usages en matière de travail, d'habitat, de mobilité ainsi que les exigences fortes des citoyens en matière de participation, dans un contexte réglementaire lui-même en constante évolution.

Dès lors, la réussite des opérations confiées à la SEMAPA ne peut s'envisager qu'avec une prise en compte forte et d'ensemble des enjeux environnementaux, sociaux et sociétaux, et en considérant le temps long des mutations urbaines, qui impose que les méthodes favorisent l'évolutivité et l'adaptabilité des projets, et en inscrivant l'innovation tant sociétale que technique au cœur de nos ambitions pour contribuer à répondre à ces différents enjeux.

L'activité principale de la SEMAPA porte sur la conduite d'opérations d'aménagement et de construction qui lui sont confiées par la Ville de Paris. Cette activité se décline en différentes missions pour lesquelles notre société a divers degrés de maîtrise et d'influence sur les performances :

- Conduite des études urbaines préalables ;
- Maîtrise d'ouvrage des infrastructures et espaces publics ;
- Maîtrise d'ouvrage de bâtiments.

Pour ces trois missions, la SEMAPA pilote, sauf exception, en direct les prestataires d'études et de travaux auxquels elle confie le programme qu'elle a élaboré à partir des orientations et des objectifs fixés par la Ville de Paris. Les ouvrages réalisés étant néanmoins in fine restitués à la Ville de Paris qui en assure l'exploitation, cette dernière a une très forte influence sur la programmation et les choix de conception et peut imposer un certain nombre de dispositions.

- Cession des lots de bâtiments aux constructeurs (promoteurs, bailleurs) et suivi des études.

Pour cette mission, la SEMAPA impose par le biais de cahiers des charges un certain nombre d'exigences et d'objectifs de performance aux opérateurs désignés pour la réalisation des lots de bâtiments. Les études et la réalisation passant sous la responsabilité directe de l'opérateur désigné, la SEMAPA impose puis contrôle et mesure les performances, mais sans avoir de réel pouvoir de maîtrise sur le résultat, au-delà cependant de sanctions financières dissuasives prévues dans les actes de vente. La SEMAPA, peut notamment, ne pas autoriser le dépôt d'un permis de construire si elle considère que le projet ne répond pas aux objectifs fixés.

La SEMAPA a par ailleurs établi des partenariats avec certains organismes certificateurs tel que Cerqual. Elle a signé en 2023 une convention avec EKOPOLIS (Démarche Bâtiments Durables Franciliens).

Le recours à la certification et à la labellisation est généralisé pour toutes les opérations de construction selon la typologie de bâtiment :

- Démarche BDF niveau argent, pour les programmes d'activités économiques et les équipements ;
- NF Habitat HQE (profil territorialisé), pour les programmes de logements ;
- BBKA, pour l'ensemble des programmes lorsque le contexte le permet ;
- Label Biodiversity, lorsque les lots se situent sur des territoires à forts enjeux (secteur sur dalle, corridor écologique à proximité immédiate, etc.).

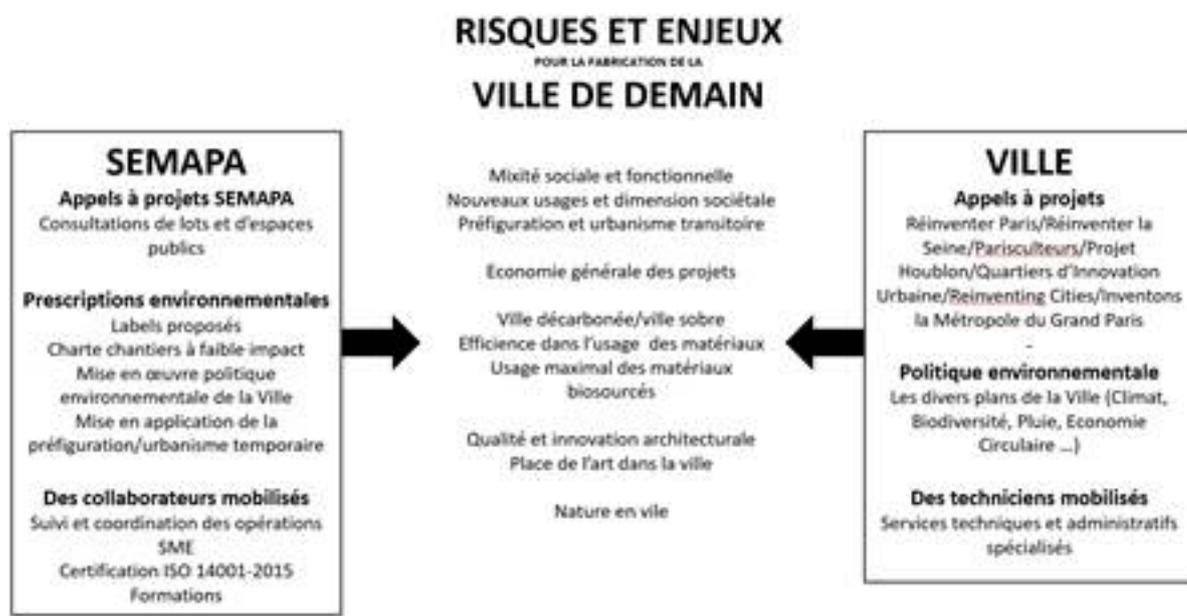
Par ailleurs, la SEMAPA encourage les promoteurs à recourir à des certifications/labels complémentaires (Bâtiments Biosourcés, BEPOS, etc.).

Enfin, dans l'ensemble des marchés et contrats, notre politique environnementale est systématiquement transmise et des niveaux de performance environnementale ambitieux sont demandés.

Au-delà, la lutte contre le dérèglement climatique désormais constaté par des phénomènes climatiques inédits (augmentation du nombre de canicules, sécheresse, ...) questionne désormais les processus de fabrication de la ville de façon plus profonde. Il ne s'agit plus de raisonner seulement en adaptation d'un modèle à un contexte climatique nouveau mais bien d'appréhender le projet urbain comme un outil même de lutte contre ces évolutions, dans sa conception, sa construction et, in fine, son usage.

Ce contexte amène donc à adapter le développement des projets urbains engagés depuis plusieurs dizaines d'années en intégrant ces enjeux dans chaque strate de production interne ou externe et à les inclure dès l'amont pour les opérations naissantes.

Répondre aux enjeux de fabrication de la ville de demain



1.7 RISQUES ET ENJEUX - MATRICE DE MATERIALITE

La DPEF s'attache aux risques et enjeux les plus significatifs pour nous et pour nos parties prenantes.

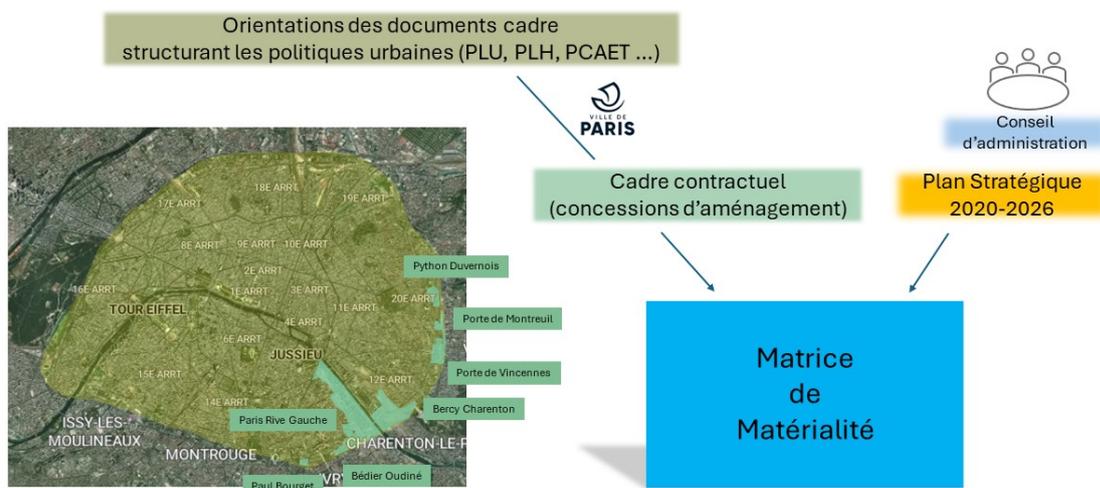
L'analyse des risques et opportunités a servi de base à la réflexion. Cette analyse a permis de faire ressortir les principaux risques et les grands enjeux qui en découlent.

Ces risques et enjeux sont figurés sur une matrice de matérialité du type nuage de points avec en abscisse l'importance de l'enjeu pour la SEMAPA, et en ordonnée l'importance de l'enjeu pour les parties prenantes et notamment la Ville de Paris, principal actionnaire, sur la base des orientations qu'elle fixe en matière d'objectifs des projets urbains qu'elle nous confie ; ils forment la trame principale de la DPEF.

La structuration et la hiérarchisation de cette matrice de matérialité est établie sur la base :

- Des documents cadre en matière de ville durable, cœur de métier de la SEMAPA, qui s'appliquent sur le territoire parisien (Plan Local d'Urbanisme (PLU), Programme local de l'Habitat (PLH), Plan Climat Air Energie Territorial, Plan Biodiversité, Plan Paris Pluie ...)
- Des cadres contractuels des concessions d'aménagement signées avec la Ville de Paris qui fixent notamment les enjeux structurants, les objectifs et les moyens en termes de développement urbain et de ville durable. Les modalités de suivi de ces concessions sont par ailleurs prévues (comités de pilotage, Compte rendus annuels à la Collectivité ...),

- Des différentes chartes établies par la Ville de Paris signées par la SEMAPA (charte anti-spéculative sur les logements, charte pour l'occupation temporaire et transitoire ...),
- Du Plan Stratégique de la SEMAPA qui fixe divers objectifs et indicateurs afférents pour la période 2020-2026, validé par le conseil d'Administration de la SEMAPA.



Risques et enjeux stratégiques : Constitutifs de notre utilité sociale et de la construction de la ville durable de demain : la **mixité urbaine**, la **qualité des espaces urbains et du bâti**, et l'**impact environnemental et climatique** : **biodiversité, énergie, carbone**, ils ont une dimension stratégique pour la SEMAPA et la Ville de Paris, principale partie prenante car ils représentent sa raison d'être comme aménageur urbain.

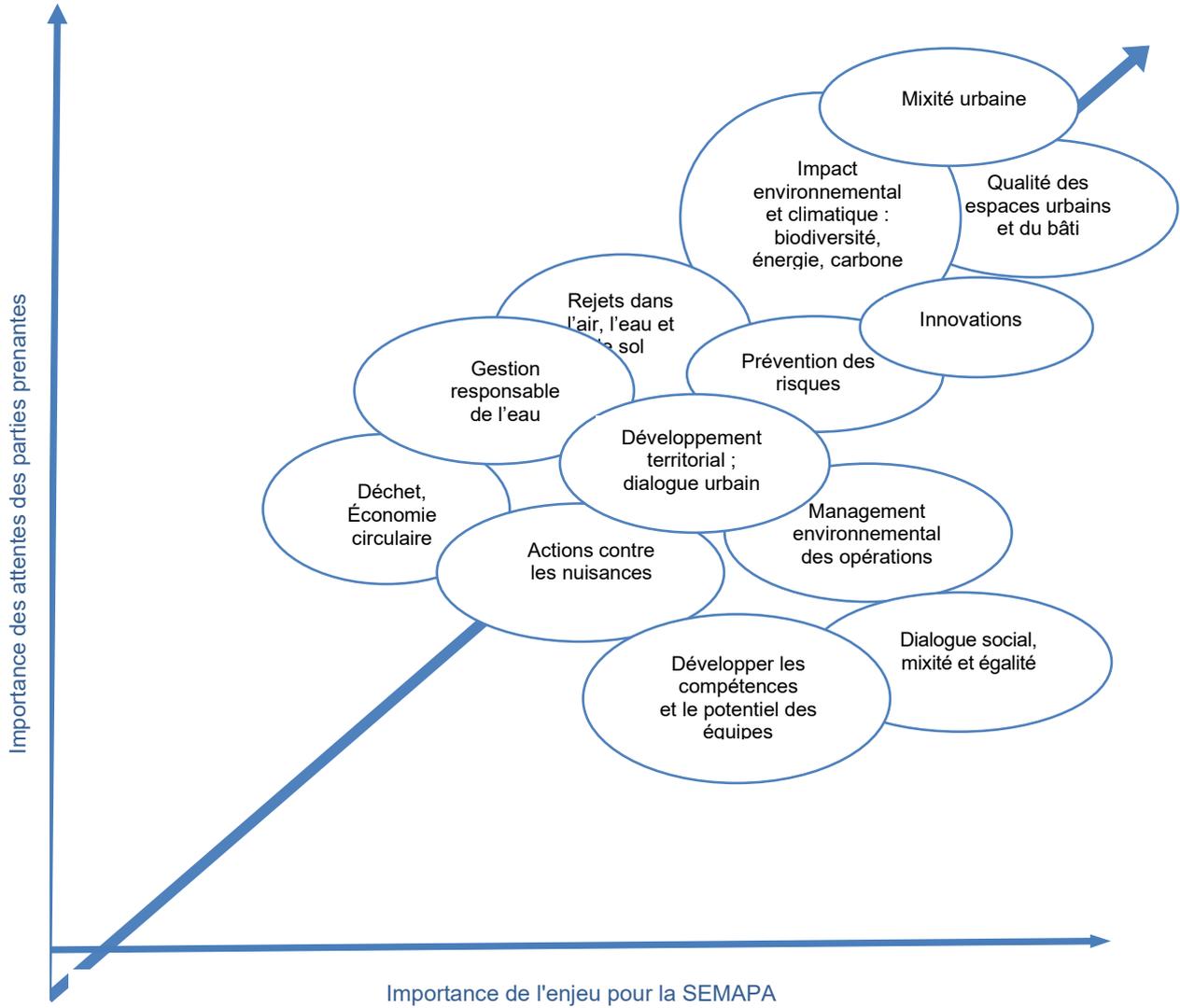
Risques et enjeux structurants : déterminants pour notre performance, ils sont considérés comme les plus importants pour les parties prenantes ou pour la SEMAPA elle-même :

- Prévention des risques environnementaux, qualité de vie et santé des usagers ;
- Rejets dans l'air, l'eau et le sol ;
- Gestion responsable de l'eau ;
- Développement territorial ; dialogue urbain partenarial ;
- Déchets, Économie circulaire ;
- Management environnemental des opérations ;
- Actions contre les nuisances sonores et la pollution liée aux activités ;
- Innovations.

Risques et enjeux significatifs : ils constituent un risque ou une opportunité mais ne sont pas considérés comme « structurants » pour les parties prenantes :

- Développer les compétences et le potentiel des équipes ;
- Dialogue social, mixité et égalité.

Matrice de matérialité des principaux risques et enjeux



La matrice de matérialité ci-dessus traduit la hiérarchie des risques et des enjeux associés.

Les développements qui suivent présentent les risques et opportunités de ces enjeux et objectifs, par ordre de signification, en commençant par les risques et enjeux les plus importants.

2. RISQUES ET ENJEUX STRATEGIQUES :

2.1 RISQUE DE NON-MIXITE URBAINE

Risques : opération d'aménagement limitée à des aspects quantitatifs classiques (surfaces produites...), répartition spatiale de cette mixité en « zoning » à l'intérieur du périmètre d'intervention (secteurs résidentiels, secteurs d'activité) à l'encontre de la notion de mixité, banalisation des ensembles immobiliers et des fonctions, voire standardisation, spécialisation des commerces ne correspondant pas aux attentes de la population

Opportunités : mixité sociale : créer des quartiers mixtes avec un équilibre dans la répartition des logements, développer la complémentarité des activités économiques, animation de la ville à toutes les heures et réponse aux besoins du plus grand nombre

La volonté de la Ville de Paris dans les opérations d'aménagement est de créer des quartiers mixtes fonctionnellement, avec un équilibre dans la composition des logements en matière de mixité sociale. Dans ces quartiers, l'équilibre est trouvé par une mixité de la population : familles, étudiants, EHPAD, classes moyennes, classes populaires, classes supérieures, salariés, usagers ...

Par ailleurs, concernant les logements, la SEMAPA applique depuis 2015 la charte anti-spéculative de la Ville de Paris dont les préconisations permettent à la SEMAPA de ne pas contribuer activement à l'augmentation des prix de vente. L'application de cette charte implique que le prix de vente des logements constitue un critère de sélection et d'analyse lors des réponses aux consultations, le prix moyen de vente sur lequel les opérateurs s'engagent dans la durée étant un paramètre contractuel, au risque de payer sinon de fortes pénalités en cas de dépassement à la hausse.

La mixité s'entend aussi en termes d'activités économiques. Il s'agit d'accueillir des entreprises locales et des entreprises de rayonnement national, voire international, des activités commerciales, tertiaires et de production, de l'Économie Sociale et Solidaire, répondant aux besoins de proximité aussi bien que d'échelle plus large.

La SEMAPA met ainsi en œuvre ces objectifs dans le développement du foncier devant accueillir des projets de construction, sur la base de la programmation transcrite dans les traités de concession ainsi que dans le programme des équipements publics.

La SEMAPA agit également en faveur de l'ouverture de commerces diversifiés dans les opérations d'aménagement, à mesure de leur réalisation, afin de fournir aux habitants et usagers des zones aménagées des services de proximité.

Dans ce but, la SEMAPA reste, au sein de Paris Rive Gauche, propriétaire temporaire de certaines surfaces commerciales qui ont pu et peuvent être louées avec des franchises et des loyers adaptés à l'accueil de commerces diversifiés afin de permettre une ouverture sans attendre la chalandise prévue à la livraison complète des programmes de la ZAC.

Dans le cadre des nouvelles consultations, la programmation des commerces est mise au point avec les concurrents dont les équipes incluent les utilisateurs préfigurés et le cas échéant des investisseurs commerciaux. Ce processus permet aux activités commerciales et de services d'être opérationnelles dès la réalisation des programmes immobiliers et d'être parfaitement adaptés à l'usage envisagé. Concernant les commerces des lots développés par les bailleurs sociaux, ils sont gérés in fine par Paris Commerces, opérateur parapublic qui a pour mission d'installer et de soutenir les commerces de proximité, de promouvoir un artisanat et un commerce de haute qualité à Paris, de protéger le commerce et de faciliter l'installation d'activités médicales et de services.

2.2 RISQUES LIES AU NIVEAU DE QUALITE DES ESPACES URBAINS ET DU BATI

Risques: adaptation aux besoins non optimisée, conflits d'usages, faible qualité de construction, contraintes d'entretien.

Opportunités: qualité des bâtiments et des aménagements, prise en compte des différents usages, mutualisation, création de valeur, amélioration du vivre ensemble, lutte contre le changement climatique, mécanisme de « contrôle qualité » et de sanction

Par ses missions, la SEMAPA contribue à façonner le cadre de vie des habitants et usagers du site (salariés, visiteurs ...). En parallèle des sujets techniques et environnementaux, les enjeux portent sur la façon dont les citoyens « s'approprient » les quartiers, en termes d'usages mais aussi d'image, d'identité... Les édifices et les espaces publics s'inscrivent dans l'histoire urbaine de Paris, en assumant leur nature contemporaine, pour laquelle il est important que les usagers puissent avoir une représentation positive.

L'enjeu, rendre la ville accueillante, attractive, inclusive, et durable, implique de porter une attention particulière à la qualité d'aspect de ce qui la constitue, à produire des espaces qui concilieront générosité, confort, protection, bien-être, le tout empreint de bon sens économique.

2.2.1 UNE ARCHITECTURE NEGOCIEE

Tous les bâtiments font l'objet de concours ou de consultations dont les modalités sont adaptées à chaque situation, et définies selon les problématiques du contexte. Ces consultations, qui se clôturent par la sélection d'un projet par un jury, permettent de comparer différents partis architecturaux en les croisant avec l'ensemble des critères énoncés par le règlement. Depuis 2015, ces concours s'inspirent des Appels à Projets Urbains Innovants initiés par la ville de Paris (cf. § innovations urbaines ci-dessous). Ceux-ci s'adressent à des équipes pluridisciplinaires qui élaborent un projet global, où la qualité architecturale s'apprécie non seulement pour ses caractéristiques intrinsèques, mais aussi pour sa capacité à relayer les questions de confort d'usage, de qualité de vie, de performance environnementale, d'innovation...

Selon les cas, le processus de consultation intègre une ou plusieurs étapes intermédiaires qui permettent à la fois de déceler des éventuels écarts par rapport aux enjeux, notamment techniques, et de challenger les équipes concurrentes sur l'ensemble des critères, dans une quête de qualité optimale.

Dans certains contextes particuliers, la procédure de consultation n'est pas nécessairement adaptée. La mise en concurrence porte alors sur le choix d'une équipe après expression des intentions et audition. Le projet est ensuite élaboré dans le cadre d'ateliers de conception thématiques animés par la SEMAPA, auxquels sont associées les différentes parties prenantes. Le travail en atelier permet un développement et une consolidation progressive de chacun des aspects du projet.

Des ateliers de conception ont notamment été organisés pour l'ensemble A7A8 de Paris Rive Gauche (bureaux, logements, commerces, hôtel, services ferroviaires, infrastructures complexes), qui mobilise 6 agences d'architecture.

2.2.2 UNE CONCEPTION DES ESPACES PUBLICS AU SERVICE DES USAGES

La qualité urbaine repose largement sur la qualité des espaces publics, qui constituent la trame pérenne de la ville. Ceux-ci assurent de multiples fonctionnalités : celles qui relèvent de la mobilité et l'irrigation (déplacements, desserte, réseaux...) et celles qui permettent de s'arrêter (places, jardins, promenades...).

Les espaces publics réunissent ainsi une large variété d'usages et de temporalités, parfois antinomiques, qu'il s'agit d'organiser de sorte qu'ils s'inscrivent dans un objectif de partage raisonné, de protection, de confort, d'inclusion, et qu'ils soient eux aussi porteurs des ambitions environnementales telles que les continuités écologiques, la réduction des îlots de chaleur, la limitation des rejets d'eaux pluviales...

Dans son rôle de maître d'ouvrage des espaces publics et espaces verts qui lui sont confiés, la SEMAPA s'attache à trouver le meilleur équilibre entre les multiples critères fonctionnels, à relayer les objectifs environnementaux de la Ville de Paris, à veiller à la qualité d'aspect et de pérennité des aménagements, le tout en s'inscrivant dans une logique où le rapport coût/objectif est maîtrisé.

Les espaces publics sont également porteurs des démarches d'innovations initiées par Urban Lab dans le cadre des QIU – Quartier d'Innovation Urbaine (cf. § Favoriser les innovations urbaines).

2.3 BIODIVERSITE, ENERGIE, CARBONE : IMPACT ENVIRONNEMENTAL ET CLIMATIQUE ET RISQUES ASSOCIES

Risques : création d'îlots de chaleur, consommation excessive en énergie pour rafraîchir, plantes desséchées, inconfort intérieur par fortes chaleurs, constructions fragilisées, inondations, mélanges des eaux de pluie avec la pollution, mise en œuvre de bâtiment à fort impact carbone, non-respect des prescriptions environnementales durant le chantier, matériaux émissifs, dispositifs énergivores pour chauffage / rafraîchissement / éclairage, abandon des dispositifs pour l'accueil faune/flore en cours d'études / travaux, introduction de trop nombreuses plantes horticoles

Opportunités : privilégier la création d'espaces publics et de cœur d'îlot végétalisés, désimperméabiliser, consolider des trames vertes, anticiper la conception bioclimatique, efficacité et durabilité des projets paysagers avec une palette végétale résistante, utilisation de matériaux pérennes, récupération des eaux, abatement des eaux de pluie sur les toitures et les espaces libres, matériaux de construction vertueux, renforcement des prescriptions environnementales pour la phase chantier et mise en œuvre d'innovations pouvant améliorer les performances de l'opération, efficacité énergétique, énergie renouvelable, apports d'espaces verts sur les territoires dépourvus, espaces verts créateurs du lien social (jardinage/agriculture urbaine), mobilité durable

2.3.1 PREVENIR LE CHANGEMENT CLIMATIQUE

Dans le cadre de son activité d'aménageur, la SEMAPA met en œuvre des solutions sur ses propres opérations visant à atténuer et accompagner les effets négatifs du changement climatique pour les usagers et les habitants. Elle encourage d'ailleurs les opérateurs immobiliers à s'engager sur des solutions innovantes s'inscrivant pleinement dans ces objectifs de prévention.

De manière complémentaire, ces mesures et solutions participent à la fois à l'adaptation au changement climatique et à la lutte contre le réchauffement climatique et ses conséquences, telles que notamment :

- Les îlots de chaleur urbains, par la réalisation d'îlots de fraîcheur en renforçant la place de l'eau, la réalisation d'espaces verts publics et en prescrivant aux constructeurs la végétalisation du bâti et des espaces libres permettant un rafraîchissement nocturne naturel ;
- La surconsommation énergétique pour se chauffer et se rafraîchir par une conception bioclimatique des bâtiments et l'intégration d'équipements performants ;
- Une biodiversité en déclin par le choix d'une palette végétale locale et rustique, et la mise en œuvre de dispositifs favorables à la préservation de la faune ;
- Certaines pathologies du bâtiment, souffrant des intempéries et des variations de température, par la mise en œuvre de matériaux pérennes et un souci accru au confort d'été au sein des immeubles ;
- Les inondations dues aux fortes pluies, la saturation des réseaux et les éventuelles pollutions qu'elles engendrent par la mise en œuvre de surfaces végétalisées permettant l'infiltration diffuse et/ou l'évapotranspiration et de systèmes de récupération des eaux pluviales.

La SEMAPA s'attache aujourd'hui à l'aménagement d'espaces publics durables et au suivi de leurs qualités environnementales. Elle assure par ailleurs un suivi sur l'ensemble des projets (lots, démolition et espaces publics) par le biais d'un tableau de suivi environnemental complétés à chaque phase de projet, du concours à la livraison.

2.3.1.1 Continuités écologiques et biodiversité

La préservation et le renforcement de la biodiversité sont des composantes essentielles dans les processus de création de la ville de demain. Face aux problématiques contemporaines telles que le dérèglement climatique, l'extinction de certaines espèces faunistiques et floristiques ou encore l'artificialisation des espaces, il est nécessaire de réintroduire et de valoriser la nature en ville pour participer à la résilience urbaine et à l'adaptation au changement climatique.

Dans le cadre de son activité d'aménageur, la SEMAPA veille à ce que la conception des espaces publics et privés intègre pleinement ces enjeux afin de concilier aménagement de la ville et biodiversité. Il est demandé, notamment dans l'ensemble de la conception des espaces publics, d'intégrer au minimum 50% d'espèces locales dans la palette végétale, et de veiller à représenter toutes les strates. Des inventaires faune-flore sont également réalisés dans les nouvelles opérations afin d'appuyer les prescriptions relatives aux milieux constitués pour les adapter aux enjeux particuliers de chaque opération.

La SEMAPA participe à la lutte contre l'îlot de chaleur urbain en réalisant des espaces plantés publics les plus qualitatifs et vastes possible, elle se soucie par ailleurs de leur entretien et leur pérennité en prévoyant les dispositions nécessaires (accès, arrosage, etc.).

La SEMAPA prescrit ces mêmes exigences aux constructeurs : végétaliser le bâti et les espaces libres, tout en veillant à la proportion d'espèces régionales afin de favoriser la restauration, la diversification et la création de milieux à caractère naturel favorables à l'accueil d'espèces animales.

Le suivi des performances relatives à la biodiversité se fait par le biais de fiches de suivi environnemental complétées à chaque phase du projet, du concours à la réalisation.

Depuis 2014, la création de toitures végétalisées s'élève à environ 23.000 m² sur l'ensemble des constructions livrées au sein des opérations de la SEMAPA. Durant l'année 2024, ce sont 1027 m² de surfaces végétalisées en toiture qui ont été livrés (349 m² sur B1A3 et 224 m² sur M9A (partie Université de Chicago) sur Paris Rive Gauche ainsi que 333 m² sur le lot 3 et 121 m² sur le lot 9 de Paul Bourget).

Le contexte particulier de Paris Rive Gauche a notamment réellement présenté l'opportunité de créer de nouveaux espaces verts sur un ancien site industriel jusqu'à même en développer en sursol au-dessus des voies ferrées. La reconstitution d'un espace naturel sur l'infrastructure avec une épaisseur de terre viable pour la biodiversité est mise en œuvre. Malgré les contraintes techniques et en particulier de descentes de charges et d'étanchéité, les épaisseurs de terre mises en place sont largement suffisantes pour proposer des espaces plantés généreux et pérennes.

Cette opportunité de créer des paysages ex nihilo et de retisser du lien dans la Trame Verte peut également provoquer le risque de l'intégration d'une proportion trop grande de plantes horticoles exotiques. La continuité de la Trame Verte pourrait en souffrir et créer des déséquilibres écologiques. La vigilance face à ces risques appelle le suivi fin de la SEMAPA avec la Ville de Paris, pour garantir la réalisation d'espaces verts pérennes et pouvant facilement s'entretenir. À l'échelle propre du projet, ces risques peuvent paraître anodins, mais ils participent à qualifier au long terme nos opérations à l'échelle globale.

La mise en œuvre de dispositifs pour accueillir la faune et la flore sont également des gestes programmatiques à intégrer en amont. Ils sont sollicités dans nos prescriptions environnementales, notamment au lancement des consultations de promoteurs, et sont intégrés aux espaces verts réalisés.

L'inventaire écologique du secteur Bruneseau a ainsi abouti à la rédaction d'une charte en faveur de la biodiversité qui développe des préconisations concrètes et ciblées, comme la végétalisation des espaces publics et du bâti selon des principes de recours aux essences indigènes, ou encore la mise en place d'abris ciblés pour la faune locale. Cette charte est rendue applicable et opposable à tous les constructeurs amenés à intervenir sur les territoires concernés.

La SEMAPA encourage par ailleurs lors des consultations la labellisation des bâtiments vertueux en termes de prise en compte de la biodiversité, en inscrivant le projet dans la démarche Biodiversity. Lorsque qu'une opération est située sur un secteur à fort enjeu en termes de préservation et valorisation de la biodiversité la SEMAPA prescrit désormais le label Biodiversity.

De nombreux lots ont déjà engagé cette démarche :

- 3 lots labellisés sur Paris Rive Gauche : B1A1A2, B1B1B3, A9A1, B1A3 ;
- 7 lots en cours de démarche : 6 sur Paris Rive Gauche (B1A5, T5B, T6B, A7A8, M9A) et 1 sur Paul Bourget (lot 11).

Concernant le bilan arboricole, la SEMAPA s'attache à optimiser autant que possible les soldes positifs définis préalablement dans le cadre des orientations urbaines de chaque projet qui lui est confié. La SEMAPA vise ainsi la plantation de 1000 arbres entre 2020 et 2026. **318 arbres ont été plantés en 2024** dont 6 restitués sur l'opération Paul Bourget.

Ayant conscience de l'importance de la contribution de l'arbre en ville en termes écologique et de services écosystémiques, la SEMAPA a notamment expérimenté sur la ZAC Python-Duvernois, avec l'appui des services de la Ville de Paris, un outil permettant une approche novatrice de l'inventaire des sujets arborés, dépassant l'approche quantitative au profit d'une approche qualitative et écologique, permettant d'enrichir les objectifs de plantation des opérations.

Cette étude, suivant le principe ERC (Éviter, Réduire, Compenser), se décompose en 3 volets :

- Un volet d'inventaire et de caractérisation écologique de chaque sujet, sur la base d'un barème valorisation la contribution de l'arbre pour la biodiversité et sur l'atténuation des risques climatiques ;
- Une étude d'optimisation du bilan des arbres, au regard de la contribution des arbres mais en tenant compte des marges possibles d'adaptation du projet urbain. Cette phase a permis d'identifier des leviers d'optimisation qu'il s'agira de surveiller dans le développement du projet ;
- Une étude de compensation écologique à court et à long termes des arbres abattus sur le plan écologique. Elle a permis définir des mesures compensatoires qualitatives prenant en compte les contraintes opérationnelles (calendrier, implantation, etc.).

Fort de cette expérience, la SEMAPA a souhaité poursuivre cette démarche sur la ZAC Bercy Charenton.

Dans le cadre de ses projets d'aménagement, la SEMAPA place la préservation du patrimoine arboré au cœur de sa démarche. Dès les premières phases de conception, tout est mis en œuvre pour conserver le maximum d'arbres existants, en adaptant les projets à leur présence et non l'inverse. Conformément à la politique de la Ville de Paris, chaque projet fait l'objet d'une analyse approfondie selon la séquence « éviter, réduire, compenser » (ERC), afin de limiter au maximum les impacts sur les écosystèmes en place.

Toutefois, dans certains cas où la conservation d'un arbre à son emplacement initial s'avère impossible, la SEMAPA étudie systématiquement la possibilité de sa transplantation. Cette approche vertueuse permet d'offrir une seconde vie aux arbres déplacés, en leur garantissant un cadre favorable à leur développement. Chaque arbre transplanté continue ainsi d'exercer son rôle écologique, en contribuant à la captation du carbone, à la régulation thermique et à la préservation de la biodiversité urbaine.

Dans le cadre de l'opération de la Porte de Montreuil, des études et réflexions ont été menées en 2024 afin d'identifier les arbres pouvant être transplantés. Les premières transplantations ont eu lieu en février 2025.

2.3.1.2 Efficacité énergétique et énergies renouvelables / de récupération

L'évolution des conditions climatiques a un impact sur le confort intérieur des bâtiments. Les besoins et les consommations énergétiques pour se chauffer ou se rafraîchir tendent à augmenter. Dans le cadre de ses opérations, la SEMAPA met en application le PLU bioclimatique ainsi que le Plan Climat de la Ville de Paris, dont les dernières versions viennent d'être votées (novembre 2024) pour encourager en particulier la conception bioclimatique et les économies des consommations énergétiques.

Le PLU_b fixe des objectifs et ambitions qui sont atteints grâce au renforcement des exigences réglementaires et des prescriptions prévues dans nos consultations en termes de consommation énergétique des bâtiments. Certains de ces objectifs ambitieux avaient par ailleurs été anticipés dans les consultations lancées en 2024. Ces exigences s'imposent à l'ensemble des constructeurs amenés à intervenir sur nos opérations, elles sont contrôlées à chaque phase des projets par un système de suivi mis en place par la SEMAPA.

Les seuils de performance fixés pour les projets des constructeurs s'appuient sur des exigences renforcées, notamment à travers les indicateurs de la RE2020. Ces exigences incluent une réduction du Bbio max et du Cep_{nr}, exprimée en pourcentage par rapport aux seuils réglementaires en vigueur, afin d'améliorer significativement le bilan énergétique des opérations. Ces objectifs favorisent la conception de bâtiments durables et à faible consommation, garantissant une meilleure anticipation des charges et des coûts d'exploitation pour les futurs usagers. Ces exigences visent à accélérer la

transition énergétique et à garantir des bâtiments à la fois résilients, performants et alignés avec les futurs standards environnementaux. Parmi les autres exigences prescriptives, la demande de la SEMAPA est de s'inscrire dans des certifications et des labels garantissant un haut niveau de performance énergétique (exigences RE2020 renforcées ou le niveau E3 du label E+C- lorsque la RE2020 n'est pas encore applicable). Les moyens suggérés sont notamment le recours systématique aux énergies renouvelables, par le biais de dispositifs mis en œuvre directement sur les bâtiments et par le raccordement aux réseaux des concessionnaires de la Ville de Paris tels que Fraicheur de Paris et CPCU.

La part d'EnR² de ces réseaux étant vouée à augmenter dans les prochaines années, la SEMAPA ajustera en conséquence la couverture des besoins énergétiques par des énergies renouvelables pour les prochaines consultations.

En 2024, quatre bâtiments ont été livrés, ils ont obtenu les certifications suivantes :

- B1A3- PRG : NF Habitat HQE ; Effinergie+ ; E3C2 ; BBCA ; Label Biodiversity.
- M9A : Université de Chicago : 1 bâtiment sur 2 livré (Université de Chicago) : le bâtiment de logements n'étant livré qu'en 2025, les audits de certifications se poursuivent. Le lot vise notamment les certifications suivantes : HQEBD2016 (Très performant) - Université ; Label E+C, E3C0 pour l'Université ; BBCA (standard) ; Biosourcé (2) ; Biodiversity (CABC) ; WELL (Silver) ; LEED (Silver) ; Périmètre Fully Fitted pour le WELL et le LEED.
- Lot 3: NF Habitat HQE TP; E2C1; Effinergie+.
- Lot 9 – Paul Bourget: BEE+; E3C1.

Ces quatre lots affichent une consommation d'énergie primaire inférieure à 50 KWh/m²/an.

2.3.1.3 Choix raisonné des matériaux de construction et Analyse du Cycle de Vie

Afin de s'inscrire dans un objectif de réduction des émissions de gaz à effet de serre pour lequel l'ensemble du territoire parisien est engagé via notamment le PCAET, la SEMAPA porte une logique d'amélioration du bilan carbone et d'économie de matière dans ses opérations à travers les grands principes d'actions suivants :

- Le recours systématique aux outils d'Analyse de cycle de Vie, visant à faire des choix de matériaux et de mise en œuvre de ceux-ci selon leur impact à long terme sur l'environnement.
- L'obligation de mettre en œuvre des matériaux biosourcés au sein des projets, dès lors qu'ils sont adaptés et pertinents.
- La généralisation d'exigence en termes de matériaux biosourcés ou géosourcés et le développement du label BBCA dès que cela est possible et pertinent.
- La promotion de l'économie circulaire et du réemploi dans les projets.

Sont ainsi recensés sur l'ensemble des opérations de la SEMAPA les résultats suivants :

- Construction bois : parmi les lots remarquables, on peut noter B1B2, M9B1B2, T6B, M9A (Paris Rive Gauche) en structure et façade bois ; lot 6 (Paul Bourget) ; équipement sportif Porte de Vincennes ; Cité des sports et lot 6B (ZAC Python-Duvernois).
- Constructions géosourcées : parmi les lots remarquables, on peut noter le lot B1A5 (Paris Rive Gauche) ainsi que les lots 4, 6a7, 8-9 et 11 (ZAC Python Duvernois).
- Label E+C- :
 - 11 lots en cours de labellisation : 5 à Paris Rive Gauche (T6B, M9A, B1B2, B1B4), 1 à Porte de Vincennes (lot F) et 5 à Paul Bourget (lots 3, 10-12) ;
- Label BBCA :
 - 6 lots en cours de labellisation : 4 à Paris Rive Gauche (M9A et B1B4), 1 à Porte de Vincennes (Lot F) et 1 à Python Duvernois (lot 8-9).
- Label biosourcé :
 - 2 lots en cours de labellisation (Paris Rive Gauche : T6B et A8C).

- Démarche Bâtiments Durables Franciliens :
 - 4 lots en cours de démarche : un à Porte de Vincennes (Équipement sportif) et 3 à Python-Duvernois (Cité des Sports, lots 6B et 6A7).

En 2024, 3 bâtiments livrés ont prouvé leur exemplarité en obtenant des labels bas carbone et la SEMAPA a par ailleurs maintenu ses prescriptions environnementales exigeantes, notamment en visant les seuils 2025 voire 2028 de la RE2020 dans les consultations récentes. Sur les opérations qui ne sont pas encore soumises à la RE2020, la SEMAPA continue à viser des niveaux de performance ambitieux, par exemple par le référentiel E+C-. Cette exigence fixe notamment des objectifs élevés en termes de réduction de consommation des matières premières, autant pour les matériaux mis en œuvre dans la construction que pour les matières liées à la production et la consommation énergétiques.

De plus, en 2024, la SEMAPA et plus particulièrement l'opération Python-Duvernois a pris part à la phase pilote de l'expérimentation du **label BBCA Quartier** qui permet la valorisation des pratiques bas carbone exemplaires à l'échelle du quartier. Il s'agit notamment d'une approche facilitant l'activation des leviers de décarbonation au moment opportun grâce à un travail conjoint des acteurs de la chaîne de l'aménagement autour d'une ambition commune de performance carbone. L'opération a ensuite poursuivi le processus de labellisation et fait ainsi partis des premiers projets urbains français labellisé BBCA Quartier.

Enfin, en 2023, la SEMAPA avait également été sélectionnée avec le projet de la Cité des Sports (ZAC Python-Duvernois) dans le cadre de l'Appel à Manifestation d'Intérêt Bâti-Sobre, lancé par l'ADEME et le Booster du Réemploi. La SEMAPA intègre ainsi un groupe de 30 Maîtres d'Ouvrage et qui bénéficieront, durant 2 ans, d'un accompagnement afin de progresser concrètement et durablement sur la sobriété matière de leurs opérations de construction ou de rénovation. En 2024, cet accompagnement s'est poursuivi, donnant lieu à de nombreux échanges et à une participation active à des ateliers, permettant d'approfondir les stratégies et les solutions en faveur d'une construction plus sobre et circulaire.

2.3.2 MOBILITES DURABLES

La lutte contre les émissions de gaz à effet de serre passe également par la réduction du bilan carbone lié aux déplacements. La SEMAPA s'inscrit pleinement dans cette action dans la continuité de celle de la Ville de Paris retranscrite notamment dans le Plan Climat 2024 en développant les axes principaux suivants dans l'ensemble de ses opérations :

- Diminution de la place de la voiture individuelle dans l'espace public à la faveur des mobilités douces et actives en mettant en œuvre des espaces publics confortables et sécurisés pour les piétons et les cycles ;
- Développement de l'offre des nouvelles mobilités et du partage des véhicules en réservant des espaces de stationnement et des stations dédiés ;
- Développement des transports en commun métropolitains en réservant les espaces nécessaires au sein des opérations ;
- En complément du volet carbone, la SEMAPA s'engage également à l'amélioration de l'accessibilité de l'ensemble des espaces et bâtiments par tous les publics.

Ainsi, par exemple dans le secteur « Bruneseau », des mesures conservatoires sont imposées au sein des bâtiments et en sous-sol, permettant le prolongement futur de la ligne 10 du métro.

Autre exemple remarquable, les études des espaces publics de la Porte de Montreuil ont pour objectif de maintenir la circulation motorisée en périphérie de la place constituant la porte pour favoriser au maximum les modes actifs et doux et prioriser les cyclistes dans les carrefours. Le projet devrait donc permettre de transformer une place majoritairement circulée par l'automobile en place accessible et confortable pour les piétons et cyclistes.

En 2024, la SEMAPA a conservé 10 arceaux vélos déposés sur la voirie afin qu'ils puissent être réimplantés sur le projet de la Cité des Sport. À noter qu'aucun projet de voirie n'a été livré en 2024. En effet, seuls deux projets d'espaces publics ont été livrés : la première phase d'un grand parc au sein de la ZAC Python Duvernois (Parc Aretha Franklin) et une plateforme provisoire destinée à accueillir de l'urbanisme transitoire dans le cadre de l'opération Porte de Montreuil. Ces espaces n'ayant pas vocation à accueillir des stationnements vélos, ceux-ci étant implantés sur la voirie, **aucun arceau vélo n'a donc été installé en 2024**. Dans le cadre du fonctionnement interne, la SEMAPA n'enregistre plus de consommation de carburant et incite ses employés à l'utilisation du vélo ou des transports en

commun plutôt que de la voiture. Des vélos sont également mis à disposition des salariés pour qu'ils se rendent en réunion à l'extérieur. La SEMAPA propose à chaque collaborateur le remboursement de son abonnement Navigo à hauteur de 65% ; et elle a par ailleurs passé, fin 2020, un accord avec ses collaborateurs pour la mise en œuvre du Forfait Mobilités Durables, à savoir la prise en charge par la SEMAPA des frais de transports personnels « alternatifs » entre le domicile et le lieu de travail.

Ainsi, en 2024, la SEMAPA a pris en charge les moyens suivants dans la limite d'un plafond de 400€/pers/an :

- Abonnement Vélib' ;
- Utilisation du vélo personnel pour se rendre sur son lieu de travail (électrique ou non) ;
- Covoiturage en tant que conducteur ou passager ;
- Services de mobilité partagée : location ou libre-service d'engins de déplacement motorisés ou non (ex : trottinettes), de véhicules à moteur à faibles émissions (électriques, hybrides rechargeables ou à hydrogène) ;
- Transports publics, hors abonnements Navigo ou SNCF (tickets à l'unité par exemple).

3. RISQUES ET ENJEUX STRUCTURANTS

3.1 RISQUES LIES AUX INNOVATIONS

Risques : incertitude intrinsèque au principe même d'expérimentation, défaillance des processus d'évaluation, contraintes financières, techniques et réglementaires, difficulté de mise en œuvre juridique des actions de soutien, de partenariat ou de mécénat, complexité d'usage sur l'espace public.

Opportunités : intégrer les évolutions des usages en amont, susciter et accompagner les innovations techniques ou sociétales et l'expérimentation de solutions urbaines innovantes, favoriser l'innovation en matière d'intervention artistique dans l'espace public ou au sein des bâtiments (innovation artistique, réalisation d'œuvres de Street Art parfois éphémères, incitation des maîtres d'ouvrage à intégrer dans leurs bâtiments une intervention d'artiste dès la phase de concours d'architecture), favoriser le développement de projets d'urbanisme temporaire et de préfiguration urbaine, créer des identités aux territoires par les usages.

3.1.1 FAVORISER LES INNOVATIONS URBAINES

La SEMAPA s'inscrit dans la dynamique des appels à projets qui ont refondé son approche en matière d'attribution des programmes de construction aux maîtres d'ouvrages (promoteurs, bailleurs).

Cette méthode nouvelle créée par la Ville de Paris a permis de renouveler la manière de fabriquer la ville par une émulation beaucoup plus large et la mise en concurrence d'équipes pluridisciplinaires. Ces appels à projets, en mettant en avant l'innovation comme l'un des critères de sélection, font également émerger de nouveaux acteurs. L'élaboration des projets s'effectue de façon transversale et associe de nombreux partenaires dans une démarche commune : promoteurs, architectes, bureaux d'études, mais aussi exploitants, entrepreneurs, artistes, start-ups... afin de trouver sur nos territoires de projet des sites d'expérimentation ou d'industrialisation de l'innovation et de répondre, parallèlement, à l'évolution des modes de vie des habitants et usagers de ces territoires que ces innovations peuvent préfigurer.

Cette méthodologie est mise en œuvre sur l'ensemble des lots mis en compétition par la SEMAPA depuis 2015.

Cette approche visant à mettre l'innovation au cœur de la conception permet une approche transversale agile sur l'ensemble des thématiques liées au processus de fabrication de la Ville : innovations constructives, innovations environnementales, innovations d'usages ...

En 2018, l'Urban Lab de Paris&Co et la SEMAPA ont lancé le Quartier d'Innovation Urbain (QIU) « Paris Rive Gauche » dans le 13^{ème} arrondissement avec plusieurs partenaires publics et privés. L'objectif était de concentrer à l'échelle du quartier 15 innovations pour répondre aux enjeux écologiques et sociaux de la ville de demain. L'évaluation de cette démarche a été rendue en juin 2020. Sur les 15 projets

lauréats, 12 ont pu être déployés dont 7 projets qui se sont terminés en janvier 2020 et 5 projets méritant davantage de temps d'expérimentation pour aboutir à une évaluation pertinente.

Une nouvelle saison (QIU3) a été lancée en 2022. Ce nouvel appel à candidatures, lancé le 22 juin, s'est articulé autour de 6 grandes thématiques :

- Pour une mobilité plus efficace ;
- Pour une gestion des déchets plus responsable ;
- Pour une meilleure qualité de vie, du logement au quartier ;
- Pour des réseaux et des énergies plus durables ;
- Pour une logistique urbaine repensée et apaisée ;
- Pour une nature en ville au bénéfice de tous.

Les candidats ont eu entre le 22 juin et le 15 octobre 2022 pour transmettre leur dossier à l'Urban Lab et les lauréats ont été désignés début 2023.

Il n'y a pas eu, en 2024, d'appel à projet QIU sur le territoire parisien.

La SEMAPA réfléchit cependant de sa propre initiative à des expérimentations pouvant être testées, répondant à nos problématiques d'aménageurs et aux enjeux de la ville durable. En 2024, des échanges et études se sont notamment tenus concernant la mise en œuvre d'une zone test de béton d'argile située dans le secteur Tolbiac, au sein de la ZAC Paris Rive Gauche. Ce béton innovant, breveté par l'entreprise MATERRUP, présente l'avantage de réduire de moitié le poids carbone par rapport au béton classique. La zone d'environ 170 m², qui serait ouverte au public pendant un an, a pour objectif de tester la durabilité du matériau, d'explorer les finitions possibles et de développer une méthodologie de création de formes de type opus incertum. Ce projet s'inscrit dans une démarche de recherche et d'expérimentation en vue d'une éventuelle utilisation pour la continuité de l'aménagement de la promenade Claude Lévi-Strauss. La mise en œuvre de l'expérimentation interviendra en 2025.

3.1.2 LES ACTIONS DE PARTENARIAT OU DE MECENAT

La SEMAPA est depuis de nombreuses années un acteur local pour l'accès de tous à la **culture**. À ce titre, elle participe à la réalisation d'œuvres de Street Art parfois éphémères (dans Paris Rive Gauche : 1010 sur le périphérique dans le secteur Bruneseau, la tour 13 dans le quartier Austerlitz ; sur l'opération Paul Bourget : Mlle Maurice...) ou pérennes (mise en lumière par Laurent Grasso des silos Calcia).

Au cours de l'année 2024, la SEMAPA a porté la mise en œuvre d'une fresque de 1800m² sur l'ouvrage d'art de la Porte de Vincennes. Cette œuvre lumineuse, fruit d'une collaboration entre l'artiste Clément Laurentin et les enfants des écoles Lamoricière (12e) et Maryse Hilsz (20e), transforme un espace public fonctionnel et auparavant inaccessible, tout en soulignant l'importance de la valorisation de l'art dans nos quartiers.

Sur l'opération Bédier Oudiné, l'artiste Rafaela Monteiro alias RafaMon a réalisé une fresque représentant le portrait de Pelé, icône légendaire du football brésilien sur la façade du stade Boutroux rebaptisé en 2024 stade Pelé. Artiste brésilienne qui comprend profondément l'importance de cette figure dans la culture sportive mondiale, RafaMon a su transmettre sa passion pour le football et rendre un profond hommage à Pelé à travers son œuvre.

Par ailleurs, depuis 2013, la SEMAPA incite les maîtres d'ouvrage à intégrer dans leurs bâtiments une intervention d'artiste dès la phase de concours d'architecture. L'objectif est que cette intervention, si possible visible depuis l'espace public, soit issue d'un véritable dialogue entre l'art et l'architecture.

Ainsi, l'œuvre de l'artiste intitulé "I Came to Peep" est une installation in situ située dans le hall d'entrée de l'Université de Chicago (M9A) ivrée en 2024. Elle associe le dessin à des éléments de sculpture, à la langue écrite et à la culture vernaculaire noire. L'artiste décrit l'œuvre comme un « portrait linguistique » dans lequel les noms d'Ed Clark, Beauford Delaney, Lois Mailou, Richard Wright et Joséphine Baker ont été transcrits en notation sténographique et disposés dans une composition dynamique et monumentale. L'œuvre qui en résulte rend hommage à ces cinq Noirs américains qui, à différentes époques, ont vécu et travaillé à Paris, honorant ainsi l'héritage créatif et les ambitions qui les ont conduits si loin de chez eux.

Dans B1A3 (logements privés) : le projet prévoit une intervention au 8^{ème} étage de l'immeuble, espace collectif en double hauteur visible depuis l'espace public. L'artiste, désigné en 2024, est Nathanaël Abeille. Une série de réflecteurs sera fixée sur la poutre de rive. Le soleil s'y réfléchira l'après-midi, ses

rayons iront plein Est, sur la face orientale de l'école d'architecture en contre-bas du boulevard Jean Simon. Cette réflexion balayera quotidiennement la façade, chorégraphie lumineuse mue par les heures et les saisons. Un peu de soleil entrera dans certains intérieurs dont l'orientation interdisait jusque-là toute possibilité d'ensoleillement.

Les programmes en chantier prévoient également des interventions artistiques :

T5B (Paris Rive Gauche) : trois artistes pour trois lieux. Laurent Grasso a proposé une illumination de l'enveloppe extérieure des bâtiments et de la signalétique ; Claude Levêque et Miguel Chevalier prévoient une mise en lumière de la sous-face du jardin suspendu et des projections événementielles sur la toiture de Station F ; Kengo Kuma et Pia studiovisual envisagent une intervention sur le cœur d'îlot associant sons, lumières et matériaux naturels.

T6B (Paris Rive Gauche) : Installations lumineuses programmables conçues par le collectif 1024, sous forme de barres LED, qui accompagnent les déplacements dans la faille et en cœur d'îlot en faisant varier l'intensité et le rythme selon divers paramètres.

B1B4 (Paris Rive Gauche) avec mise en valeur artistique du hall dont l'artiste est encore à désigner.

Enfin, d'autres opérations prévues ces prochaines années seront aussi initiatrices de cette démarche artistique :

T10 (Paris Rive Gauche) avec une intervention de Georges Rousse constituant une anamorphose située dans le jardin et visible depuis l'espace public ;

B1A5 (Paris Rive Gauche) dont les architectes et l'artiste Simon Boudvin réfléchissent à une intervention mettant en scène une roche brute faisant écho au matériau principal de l'immeuble en pierre naturelle et à un travail photographique destiné au hall d'entrée.

3.1.3 URBANISME TRANSITOIRE

La SEMAPA s'est engagée en faveur de la mise en œuvre d'actions d'urbanisme temporaire, déjà signataire de la « Charte en faveur du développement de l'occupation temporaire comme outil au service du territoire parisien » mise en œuvre par la Ville de Paris en 2019, elle a confirmé son engagement en signant le 24 juin 2021 la charte pour l'occupation temporaire et transitoire, qui lui fait suite, et a poursuivi les démarches engagées au sein des opérations.

Paris Rive Gauche

Dans le secteur Bruneseau Nord, l'opérateur Plateau Urbain a poursuivi la mise en œuvre d'actions visant à animer le futur quartier, constituées d'installations temporaires accueillant des interventions culturelles, artistiques, associatives et événementielles. A cet effet, dès septembre 2019, la SEMAPA a mis à disposition de Plateau Urbain et de l'un de ses partenaires, Atelier 21, des premiers locaux situés à proximité immédiate du site.

Les installations se situent principalement le long de l'allée Paris-Ivry déjà réalisée et le long de la rue Berlier. Il est prévu qu'elles se déploient ensuite progressivement, de façon modulable, selon les projets, les opportunités et les emprises disponibles.

Après la mise à disposition en 2021, de locaux en pieds d'immeuble du lot B1A4, à l'angle de la rue Berlier et de l'allée Paris Ivry dans lesquels a notamment pris place Emmaüs défi, les locaux commerciaux du lot B1B1B3 situé en vis-à-vis ont été remis sous forme de Convention d'occupation temporaire en 2022 à Plateau Urbain, dans le but d'y accueillir des activités de l'ESS sélectionnées dans le cadre d'appels à projets. Les premières installations ayant eu lieu fin 2022, se sont poursuivies en 2024.

En parallèle, au niveau de la future allée Paris Ivry, le long de la rue Berlier, une esplanade et des modules préfabriqués destinés à accueillir diverses animations et événements, qui avaient fait l'objet d'un permis de construire en 2021, ont été réalisés et inaugurés en septembre 2022. L'accueil du public a débuté en décembre 2022 et s'est poursuivi en 2024. Le lieu accueille notamment un espace de restauration aménagé sous une verrière : « la Bretelle », dont la cuisine est assurée par des personnes en réinsertion.

À proximité immédiate, Atelier 21 a obtenu le permis de construire permettant de créer un “musée des EnR” sous le boulevard Jean Simon. Il s’agira d’un espace d’expositions et d’événements, dédié à l’histoire des énergies.

Dans le même secteur, la SEMAPA avait mis en 2023 à la disposition de l’association dédiée au street-art Spot 13, qui organise des ateliers ouverts notamment aux enfants, un local et a contracté une convention d’occupation temporaire sur des emprises non bâties propriété de la SEMAPA à proximité et sous le boulevard périphérique, à proximité des emprises dévolues à Plateau Urbain.

Enfin, dans le quartier de la BnF, la SEMAPA a mis à disposition de la galerie Mathgoth à partir de juillet 2022 les 2 locaux commerciaux de l’immeuble T7A1. Après une exposition conçue par l’artiste Jef Aérosol fin 2022, la « galerie temporaire » a accueilli au deuxième semestre 2023 un autre street-artiste : Gérard Zlotykamien. Une nouvelle convention a été signée avec la Galerie en 2024 pour une série de 3 expositions en 2025.

Bercy-Charenton

À la suite de l’appel à projets lancé en 2021 par la Ville de Paris, SNCF immobilier et la SEMAPA, le groupement, constitué de Yes we camp, Plateau Urbain, l’association Coup de pousses (développement de programmes périscolaires) et Ancoats a développé sur des emprises ferroviaires des aménagements préfigurant une nouvelle centralité autour du boulevard Poniatowski. Le lieu, baptisé “Bercy Beaucoup”, a ouvert en mai 2022 sur environ 9000 m². Il a accueilli tous publics sur la base d’une programmation qui combine culture, fête, spectacles, activités et expérimentations associatives et solidaires.

En 2024, le projet Bercy Beaucoup a été clôturé après trois saisons d’exploitation. Dans une logique d’économie circulaire, plusieurs structures et équipements de la saison précédente seront conservés, notamment deux bâtiments en bois, dont la ressourcerie, ainsi que la guinguette. La SEMAPA a lancé une nouvelle consultation de type Appel à Manifestation d’intérêt (AMI) pour les quatre prochaines saisons, visant à favoriser l’Économie Sociale et Solidaire (ESS), à ouvrir davantage le site sur le quartier et à créer du lien avec la ZAC Bercy-Charenton. Ce projet permettra également de préfigurer le futur projet urbain et de réaliser un retour d’expérience (REX) en collectant des données sur la fréquentation, les usages et l’efficacité des dispositifs mis en place.

En parallèle l’année 2024 a été consacrée à étudier l’aménagement d’un cheminement temporaire, préfigurant le parcours permettant de relier la rue Baron le Roy au boulevard Poniatowski.

Porte de Montreuil

En 2024, le projet d’urbanisme transitoire a pris forme avec l’ouverture de l’Estival, un espace dynamique et convivial le long d’une bande de terrain en bordure du boulevard périphérique. Ce lieu unique propose une combinaison de sport, de culture et de festivités, animé par plusieurs initiatives.

Le club 4 Padel a ouvert ses portes en juillet, offrant un complexe sportif des pistes de padel et terrains de pickleball, et mettant à disposition plusieurs milliers d’heures gratuites pour les écoles et associations locales. À proximité, Slice, un espace culturel hybride inauguré par Cracki Records, a également ouvert en juillet. Il dispose d’une scène, de bars et d’une offre de restauration.

Initié par la Ville de Paris, la Mairie du 20e et la SEMAPA, l’Estival a su animer la Porte de Montreuil en attendant la transformation durable du quartier. Ces initiatives ont non seulement revitalisé l’espace, mais ont également créé des lieux de loisirs et de rencontre pour les habitants et les visiteurs, renforçant ainsi le lien social et la vie de quartier.

Bédier-Oudiné

En parallèle des études urbaines, les secteurs de Bédier-Oudiné ont fait l’objet de premières réflexions prospectives, à stabiliser en 2025, sur les potentielles actions envisageables en termes d’usages transitoires.

3.2 RISQUES ENVIRONNEMENTAUX, SUR LA QUALITE DE VIE ET LA SANTE DES USAGERS

Risques : pollution non suffisamment mise en évidence et donc provisions et aléas insuffisants, impact négatif sur l'environnement,

Opportunités : intégrer les risques environnementaux au plus tôt, prendre en compte les enjeux à toutes les phases de l'opération d'aménagement, permettre d'améliorer la situation existante

3.2.1 PREVENTION ET MANAGEMENT DES RISQUES

La SEMAPA est certifiée ISO 14001-2015 et elle a, à ce titre, un Système de Management Environnemental (SME) qui induit des procédures visant notamment à identifier, réduire et prévenir les risques et impacts environnementaux.

Au démarrage des opérations d'aménagement, la SEMAPA et/ou la Ville de Paris diligente des études préalables (diagnostics environnementaux, analyse de la qualité de l'air, études acoustiques, analyse de la pollution des sols, études biodiversité etc...) permettant de mettre en exergue les enjeux et risques environnementaux spécifiques à chaque opération.

À la suite de ces études préalables, une charte chantier à faibles nuisances (ou équivalent) est éditée pour chaque opération. C'est notamment à travers ces cahiers des charges que la SEMAPA prescrit des actions de préventions des risques environnementaux et des pollutions.

Lorsque la loi l'oblige, la SEMAPA a recours à des Coordinateurs Sécurité et Protection de la Santé (CSPS). En plus de leurs missions de base, ils peuvent se voir confier des missions de suivi environnemental de qualité des chantiers, quand celles-ci ne sont pas attribuées à la MOE ou encore aux BET environnementaux ou aux AMO dédiés.

Si le prestataire titré constate un écart lors de sa visite de chantier, il le signale dans son compte rendu environnemental et détermine le délai sous lequel l'écart doit être levé. S'il constate par la suite que l'écart n'a pas été levé dans le délai imparti, l'ouverture d'une fiche de non-conformité est effectuée. Ces fiches de non-conformité permettent de résoudre les situations problématiques et permettent également de les prévenir dans la mesure où elles définissent des mesures préventives visant à éviter que ces situations ne se reproduisent.

Des missions de contrôle, de suivi des études d'impact, de réalisation de mesures acoustiques, de sondages de pollution, etc. sont par ailleurs confiées, pour chaque opération, à des prestataires extérieurs (AMO DD, BET ...).

Enfin, dans le cadre des chantiers sous maîtrise d'ouvrage SEMAPA, les entreprises doivent notamment nous remettre des SOSED (Schéma d'Organisation et de Suivi de l'Élimination de Déchets). Ce fichier identifie les responsables environnement de chaque chantier et renseigne un certain nombre de données utiles (filière élimination des déchets, système de tri des déchets sur site etc.), nous permettant de nous assurer de la bonne prise en compte des potentiels risques environnementaux.

Une liste identifiant les situations d'urgence possibles a été établie. Elle identifie les sources potentielles de risques, énonce les mesures préventives à prendre en compte afin de réduire ou éviter les impacts liés à celles-ci et prévoit une procédure pour répondre au plus vite à la survenance d'une de ces situations. Une situation d'urgence a été relevée et traitée en 2024, un camion de chantier a pris feu sur l'opération Paul Bourget.

Dans les États Prévisionnels des Produits et Charges (EPPC) des opérations, qui prévoient les prévisions de charges, on retrouve les frais de mise en centre de valorisation contrôlé des terres (frais de « dépollution »). Par ailleurs, dans des EPPC plus récents, certaines charges supplémentaires sont prévues pour prévenir les risques environnementaux à travers la réalisation d'études spécifiques.

De ces mesures découle l'opportunité d'identifier des méthodologies de mise en œuvre en phase chantier et de coordination optimisant l'utilisation de matériaux pour une économie de matière et poussant à recourir à des innovations telles que l'économie circulaire.

3.2.2 SANTE, SECURITE, QUALITE DE VIE ET CONFORT DES HABITANTS ET USAGERS

Lors des études préalables à la réalisation des opérations, la SEMAPA et/ou la Ville de Paris conduit des diagnostics de l'état environnemental du site : études de pollution des sols et de l'air, études

acoustiques, diagnostics amiante-termites-plomb, voire des études dites « Études Quantitatives des Risques Sanitaires » (EQRS) lorsque cela est nécessaire afin de confirmer la compatibilité des programmes projetés avec la qualité des terrains et de l'environnement. Ces études, prenant en compte l'exposition des populations sur le long terme, permettent de garantir un principe de précaution et de protection maximale de la santé des usagers et futurs habitants.

La fabrique de la ville doit en effet intégrer les enjeux de santé de ses habitants. C'est pourquoi il est nécessaire d'activer tous les leviers disponibles pour améliorer à court et à long termes le confort et la qualité des espaces urbains en intégrant la notion de santé environnementale à chaque étape de la conception des projets d'aménagement. Les interactions entre santé et environnement sont déterminantes et la ville moderne doit permettre à chacun d'accéder à des espaces de tranquillité, tout en travaillant à la réduction de l'exposition aux nuisances, aux pollutions et aux risques.

La SEMAPA s'inscrit pleinement dans les orientations de la Ville de Paris notamment retranscrites dans les Plans Vélo et Paris Santé Environnement ainsi que dans la stratégie « Paris piéton ». Elle réalise ainsi des espaces publics favorisant les mobilités douces et la diversité d'usages de la rue, des espaces verts et des îlots de fraîcheur participant à la lutte contre le dérèglement climatique ainsi que des dispositifs réduisant l'exposition aux nuisances acoustiques et à la pollution atmosphérique.

La ZAC Python-Duvernois confiée à la SEMAPA en 2019 est la première opération d'aménagement parisienne à avoir fait l'objet d'une Évaluation d'Impact sur la Santé visant à faire de la santé et du confort des habitants un enjeu clé de l'amélioration d'un quartier, où vit aujourd'hui une population très fragile et fortement exposée aux nuisances du boulevard périphérique. La SEMAPA poursuit donc cet objectif fort dans le développement opérationnel de la ZAC, y compris durant la phase chantier lancée en 2022. D'une part, la SEMAPA et la RIVP ont décidé de prioriser le relogement des habitants les plus exposés aux nuisances. Par ailleurs, la SEMAPA a financé la construction en 2022 d'un écran acoustique provisoire le long du boulevard périphérique afin de protéger le quartier de ses nuisances, accrues par la démolition de 2 bâtiments en 2021. **En 2024, la SEMAPA n'a pas livré de dispositif acoustique**, en effet, les opérations d'urbanismes se réalisent sur le temps long, bien que des dispositifs d'atténuation acoustique soient prévus dans nos projets ils ne sont pas livrés annuellement. Elle a toutefois engagé des réflexions pour intégrer un dispositif acoustique sur Porte de Montreuil et suit la réalisation du lot F sur la Porte de Vincennes, bâtiment écran qui protégera les logements voisins des nuisances acoustiques générées par le boulevard périphérique.

La ZAC Bercy Charenton a fait en 2023 l'objet du lancement d'une Évaluation d'Impact sur la Santé menée en régie par la Ville de Paris qui s'est poursuivi en 2024. Dans ce cadre, la SEMAPA a remobilisé son prestataire d'études environnementales pour réaliser une étude du phénomène d'îlot de chaleur urbain sur le périmètre de l'opération.

La ZAC Bédier-Oudiné a fait l'objet d'une Évaluation d'Impact sur la Santé menée par la Ville de Paris et dont les objectifs attendus en termes de confort et de santé seront retranscrits dans les cahiers des charges environnementaux afin qu'ils soient pris en compte pour la réalisation des lots.

La SEMAPA a également mené en 2022 une étude du phénomène d'îlot de chaleur urbain sur le projet de la Porte de Montreuil. L'année 2024 a vu notamment les études reprises en vue de l'actualisation de l'étude d'impact prévue en 2025.

3.3 RISQUES LIÉS AUX REJETS DANS L'AIR, L'EAU ET LE SOL

[Risques](#) : impact sur l'environnement oublié et/ou mal traité, pollution et impact sur la santé humaine

[Opportunités](#) : s'assurer de la prise en compte satisfaisante de l'impact et risques environnementaux, réactivité et préparation au traitement des situations d'urgence

Lors de la réalisation des études d'impact et des études préalables par la Ville de Paris ou par la SEMAPA, un tableau de mesure ERC pouvant traiter des rejets dans l'air, l'eau et le sol et spécifique à l'opération est édité. Tout au long du projet, la SEMAPA et les intervenants de l'opération d'aménagement (promoteurs, bailleurs, maîtres d'œuvre, assistants à maître d'ouvrage, etc.) s'assurent de la mise en place et du suivi de ces mesures.

En effet, l'activité de la SEMAPA induit un grand nombre de chantiers qui peuvent générer des nuisances pour le voisinage et les usagers qu'il convient de prévenir ou, lorsque cela n'est pas possible, de réduire.

Ces chantiers peuvent également provoquer des pollutions accidentelles qu'il convient de traiter dans les meilleurs délais possibles.

Les risques soulevés en phase chantier sont liés à la survenue d'un incident technique causant une pollution de l'environnement pouvant notamment nuire à la santé des riverains ou à la biodiversité.

La SEMAPA, certifiée ISO 14001-2015, a mis en place, à ce titre, un Système de Management Environnemental (SME) qui lui permet notamment d'identifier, réduire et prévenir les risques et impacts environnementaux, via notamment une procédure spécifique dite de « situation d'urgence », pour laquelle l'identification, la réduction et le traitement rapide des risques et impacts environnementaux pouvant provoquer des pollutions accidentelles est établie.

La définition des causes potentielles de survenance de ces situations a permis d'établir des mesures destinées à prévenir ou à atténuer leurs impacts environnementaux. Des fiches de suivi et de capitalisation en cas de survenance (Fiches NC-SU) sont intégrées à notre Système de Management Environnemental.

Par ailleurs, en phase d'exploitation des bâtiments, les risques identifiés sont liés à la conception du bâti : à savoir le choix et la mise en œuvre de matériaux émissifs, et la mise en place de dispositifs énergivores pour le chauffage et la climatisation.



Sur ses opérations, la SEMAPA prend en compte la pollution et la dépollution des sols dans les actes de cessions, par la réalisation d'études diverses : Évaluation Quantitative des Risques Sanitaires (EQRS), études géotechniques et environnementales, etc. Les chartes chantiers à faibles nuisances appliquées sur ses chantiers sont imposées aux constructeurs (tri, protection des sols contre les fuites, propreté...).

Chaque opération possède une charte chantier à faibles nuisances (ou équivalent) qui permet de garantir la mise en œuvre d'actions de préventions des risques d'impacts environnementaux et des pollutions accidentelles. Ces chartes imposent par ailleurs la formalisation d'un SOSED (Schéma d'Organisation du Suivi de l'Élimination des Déchets) ou équivalent qui garantissent une traçabilité et un traitement adapté des déchets et notamment des déchets dangereux pouvant provoquer des pollutions en cas de négligence dans leur élimination.

La SEMAPA recourt à des missions de suivi des prescriptions environnementales liées aux risques en phase chantier qu'elle confie soit au CSPS, soit à des AMO ou BET responsables du contrôle plus général de la performance environnementale. Cette obligation s'applique aussi à tous les constructeurs amenés à intervenir au sein de nos opérations.

3.4 RISQUES CONCERNANT LA GESTION DE L'EAU

Risques : injonctions contradictoires entre les ambitions et les pratiques d'exploitation et de maintenance de l'espace public

Opportunités : optimisation de la consommation, prise en compte en amont, sensibilisation des usagers, résilience

La ville de demain devra faire face à une raréfaction de la ressource en eau et à la nécessité de traitement de plus en plus complexe, coûteux et impactant pour l'environnement. Par ailleurs, la Ville de Paris a subi dans son histoire récente plusieurs périodes de crue de la Seine qui vont avoir tendance à se répéter en raison du changement climatique en cours. En parallèle, le taux d'artificialisation et d'imperméabilisation des sols parisiens a conduit à une canalisation excessive des eaux pluviales dans le réseau historiquement unitaire de la ville, aboutissant à des épisodes de rejets massifs d'eaux usées par débordement dans le milieu naturel et en particulier dans la Seine lors des épisodes de pluie. Ce phénomène crée une pollution et une dégradation importante des milieux aquatiques contre lesquelles il faut lutter. Certaines stations d'épuration francilienne sont déjà très chargées. Le traitement des eaux pluviales par des techniques alternatives et de l'infiltration locale constitue ainsi la meilleure solution pour éviter des engorgements lors d'épisode pluvieux et donc les surverses vers les milieux naturels qui portent atteinte à l'environnement.

Dans ce contexte, la SEMAPA, conformément aux ambitions de la Ville de Paris retranscrites dans son Plan Paris Pluie, étudie dans ses projets d'aménagement la possibilité d'infiltrer localement les pluies dites « courantes » (période de retour de 6 mois) et de les traiter autant que possible par le biais de méthodes alternatives non enterrées afin de limiter leur rejet dans le réseau d'assainissement. Elle peut parfois avoir pour objectif la réalisation d'opération « zéro rejet » comme pour la ZAC Bercy Charenton. L'opération de la ZAC Python-Duvernois cherchera quant à elle à profiter de l'aménagement d'un vaste parc paysager en son cœur et de la reconfiguration de toutes les voiries, pour dépasser les objectifs réglementaires du Plan Pluie dans une zone hydrogéologique pourtant défavorable (secteur de présence de gypses en sous-sol), le permis d'aménager relatif aux espaces publics a été obtenu en 2023, le projet est conforme au Plan Pluie et combine valorisation de l'eau et restauration de la nature en ville.

En tant que maître d'ouvrage des espaces publics, la SEMAPA a pu mettre en place des réseaux séparatifs (eaux pluviales / eaux usées) dès le démarrage de l'opération Paris Rive Gauche. Au début des années 90, ce système était novateur, car l'assainissement de Paris était effectué, depuis le 19^e siècle, au moyen d'un réseau unitaire dans lequel étaient mélangées les eaux usées et les eaux pluviales.

Des bassins de récupération des eaux de pluie ont par ailleurs été intégrés dans les espaces publics en vue d'une réutilisation dans les espaces verts tels que le Jardin Charles Trenet, implanté dans la ZAC de la gare de Rungis (opération clôturée) et le Jardin Abbé Pierre situé dans le quartier Masséna de Paris Rive Gauche.

La SEMAPA étudie également la reprise et le développement des réseaux spécifiques d'eau non potable, destiné principalement au nettoyage et à l'arrosage de l'espace public et visant à réduire considérablement la consommation d'eau potable pour ces usages d'entretien.

La réutilisation de l'eau pluviale et/ou des eaux grises offre l'opportunité de réduire de manière conséquente la consommation en eau potable et le coût qui y est associé d'une part et favorise la sensibilisation des usagers d'autre part. C'est pourquoi la SEMAPA sensibilise les futurs constructeurs par le biais de ses cahiers des charges qui intègrent des prescriptions / préconisations incitant à la mise en place de dispositifs visant à la récupération et à la réutilisation des eaux pluviales et eaux grises recyclées notamment pour l'arrosage des espaces végétalisés, l'entretien des parties communes et même l'alimentation des chasses d'eau.

Les entreprises sont également sensibilisées à cet enjeu, elles sont invitées à surveiller leur consommation (mise en place de compteurs spécifiques etc.), de systèmes hydro-économiques etc.

La SEMAPA, sous l'égide de la Ville de Paris, a signé, en 2020, un contrat appelé « Paris-Eau-Climat » avec l'Agence de l'Eau Seine Normandie. Cet accord engage à solliciter de manière systématique des subventions pour la réalisation de systèmes alternatifs de gestion de eaux pour la plupart des projets d'aménagement. Un comité de pilotage s'est tenu mi 2023, il a réuni l'ensemble des acteurs signataire et a permis de faire un point d'avancement sur les projets éligibles aux subventions et leur planning.

Dans le cadre du plan d'action « qualité de l'eau-objectif JO et baignade », la majeure partie du square Maire Curie a été démolie en 2020 pour permettre, par la création d'un bassin de stockage d'eau pluviale enterré de 46 000 m³, d'éviter les rejets en Seine. L'ouvrage a été livré en mai 2024.

3.5 DEVELOPPEMENT TERRITORIAL ET DIALOGUE URBAIN PARTENARIAL : RISQUES D'INADEQUATION

Risques : mauvaise prise en compte des demandes locales exprimées, manque de dialogue avec les habitants et les usagers, représentativité des acteurs associatifs mobilisés, inadaptation des outils de concertation et de communication aux publics visés, mauvaise coordination avec les autres instances de dialogue avec la population sollicitées hors cadre des projets urbains, incertitude sur la pérennité du dispositif public pour l'action zéro chômeur de longue durée,

Opportunités : développement local, innovation sociale, pouvoir traiter des projets en amont afin de recueillir les avis de chacun et intégrer dans la conception ou les cahiers des charges les demandes ou remarques exprimées

3.5.1 Un dialogue permanent avec les habitants, usagers et partenaires

La SEMAPA mène un dialogue constant avec les habitants présents sur le territoire des opérations pour lesquelles elle est missionnée. Des courriers sont envoyés informant sur les travaux en cours et à venir, des réunions publiques de concertation sont organisées, des lettres d'information sont diffusées, des panneaux expositions sur les projets sont installés sur l'espace public... Il est aussi possible de poser des questions directement sur le site internet de la SEMAPA. Toutes les questions reçoivent une réponse. La SEMAPA dispose également d'un compte Twitter qui permet aux différents interlocuteurs de suivre l'actualité de nos opérations et de nous interpeler directement.

Pour les opérations situées dans le 13^{ème} arrondissement, la SEMAPA édite trimestriellement un magazine, *Treize Urbain*, qui traite de l'actualité des opérations. Les associations et les conseils de quartier, membres de la concertation de Paris Rive Gauche, disposent par ailleurs d'une page d'expression dans ce magazine.

Par ailleurs, outre des « infos chantiers », des « 4 pages » d'information (lettre du projet) à destination des riverains sont régulièrement publiés, notamment dans le quartier Paul Bourget et désormais sur l'opération Python Duvernois et Porte de Montreuil.

Sur l'opération Porte de Montreuil, deux ateliers de concertation se sont tenus à la fin de l'année 2024. Le premier atelier a abordé les ambiances végétales de la place de la Porte de Montreuil, pour imaginer et concevoir des espaces verts qui favorisent la biodiversité tout en offrant un cadre agréable pour les habitants et les visiteurs. Le second atelier a porté sur l'utilisation de la plateforme des puces en dehors des jours de marché. Ces concertations ont permis de recueillir les avis et les suggestions des participants, renforçant ainsi l'implication des citoyens dans le développement de leur quartier.

3.5.2 Impact des activités sur l'emploi

La SEMAPA s'inscrit dans les politiques mises en œuvre par la Ville de Paris en matière d'emploi.

Sur ses opérations, la SEMAPA développe la mixité au sein des quartiers (bureaux, logements, équipements, ...) et elle s'emploie à développer le commerce et les services, notamment de proximité, en rez-de-chaussée des immeubles. Dans le cadre des programmes de ses opérations, mais aussi grâce aux chantiers induits, la SEMAPA, participe au développement économique des quartiers.

Par ailleurs, le 13^{ème} arrondissement fait partie des territoires retenus par l'État pour faire partie de l'expérimentation « territoire zéro chômeur » de longue durée. Durant 5 ans, sur ce territoire, l'expérimentation porte sur l'embauche en CDI et au SMIC de chômeurs de longue durée via des entreprises de l'économie sociale et solidaire financées par l'État et les collectivités et positionnées sur des activités non concurrentielles. La SEMAPA soutient cette démarche et accueille dans un local en pied d'immeuble l'association animatrice de cette politique.

D'autre part, l'expérience de la mise en place de clauses d'insertion dans nos marchés a été menée, dans un premier temps, sur l'opération Bédier-Porte d'Ivry et est désormais généralisée. La SEMAPA développe en effet maintenant cette pratique sur l'ensemble de ses opérations : elle a, dans cet objectif, signé en avril 2021 une convention de partenariat avec l'EPEC, association Ensemble Paris Emploi Compétences, organisme d'accompagnement dont la mission est de prescrire et vérifier l'application des clauses d'insertion. En interne, le pourcentage d'heures d'insertion est devenu un indicateur à part entière du SME et les modèles de cahier des charges pour les marchés de travaux prévoient désormais l'obligation d'y faire figurer une clause d'insertion lorsque le caractère du marché le justifie. Certains marchés de prestations intellectuelles, intègrent également une clause d'insertion.

En 2024, un retour d'expérience (REX) sur l'insertion a été organisé, réunissant les collaborateurs de la SEMAPA. Cet événement a permis de rappeler le cadre et les ambitions de la SEMAPA en matière d'insertion, de présenter un outil de suivi pour évaluer les initiatives mises en place, et d'échanger sur les pratiques de chacun. Ces échanges ont favorisé une meilleure compréhension des enjeux et des méthodes, renforçant ainsi l'engagement collectif envers les objectifs d'insertion de l'organisation.

3.6 RISQUES SUR LA GESTION DES DECHETS ET L'ECONOMIE CIRCULAIRE

Risques : augmentation des charges, coûts liés au stockage et à l'enlèvement des produits récupérés, risque de pollution en cas de mauvaise gestion des déchets de chantier, surtout des charges des bâtiments, calendriers des chantiers, injonctions contradictoires entre les ambitions et les pratiques d'exploitation et de maintenance de l'espace public

Opportunités : optimisation de la consommation, prise en compte en amont, sensibilisation des usagers, économies liées à la gestion et l'enlèvement des déchets, bilan carbone amélioré, économies globales liées à la réduction de consommation de matières premières et à leur optimisation, économies de charges à long terme, amélioration du confort des immeubles

Du fait de son expérience, et pour limiter l'impact sur l'environnement et sur la santé, immédiat ou sur la durée, la SEMAPA a élaboré des documents administratifs contractuels et entamé des démarches stratégiques afin de parer :

- Au risque de pollution générée par les déchets des chantiers ;
- À l'augmentation des volumes de déchets générés par les chantiers ;
- À l'augmentation de la consommation de matières premières.

Ces risques peuvent provoquer un arrêt du chantier, causer un décalage des plannings, conduire à des recours et contentieux et augmenter le coût de l'opération.

Pour anticiper ces risques, la SEMAPA impose par le biais de ses cahiers des charges, la mise en place d'un processus vertueux visant à traiter la question des déchets :

- Par la réalisation a minima de diagnostics déchets pour anticiper les quantités de déchets générés et réfléchir aux exutoires de valorisation ;
- Par la réalisation de diagnostics de pollution des terres afin de connaître la qualité des sols et identifier leur filière de traitement ;
- Par la réalisation de diagnostics amiante, plomb et termites pour identifier la dangerosité des matériaux présents dans les bâtiments achetés et démolis ;
- Par la réalisation de diagnostics ressources, pour identifier et étudier les matériaux et équipements des bâtiments démolis pouvant faire l'objet de réemploi et de recyclage à l'intérieur ou à l'extérieur du projet ;
- Par l'étude de la stratégie à adopter pour optimiser la gestion des matières et des déchets ;
- Par la réduction de la production des déchets à la source, afin de réduire les coûts liés au stockage et à l'enlèvement ;
- Par l'élaboration d'un Schéma d'Organisation et de Gestion des Déchets, fourni dès le démarrage du chantier, permettant notamment d'éviter les pollutions directes ou indirectes générées par ces déchets par un suivi responsable de leur stockage et de leur élimination ;

- Par la promotion du recours aux matériaux issus du réemploi et de l'économie circulaire et la valorisation obligatoire d'une grande partie des déchets produits par le chantier, afin d'améliorer le bilan carbone global des opérations ;
- Par la veille réglementaire associée à la thématique de l'économie circulaire.

Dans ses opérations récentes, et notamment les ZAC de la Porte de Vincennes et Python-Duvernois, la SEMAPA s'est notamment fixé et impose aux futurs constructeurs des objectifs ambitieux en termes de valorisation des déchets. Elle demande que les taux de valorisation tendent vers une valorisation de 100% des déchets inertes et 70% des Déchets Industriels Banals (DIB). **En 2024, lors de l'opération de démolition sur la ZAC de la Porte de Vincennes, 99% des déchets ont ainsi été valorisés.**

Dans le cadre des ZAC Bercy Charenton, Python-Duvernois et Bédier Oudiné, la SEMAPA pilote des missions d'assistance à maîtrise d'ouvrage pour la mise en place de l'économie circulaire et de la gestion des déchets en phase chantier et en phase vie de quartier.

Ces missions s'articulent en 2 phases : la réalisation d'un diagnostic des ressources en matériaux existants sur site, d'un diagnostic des besoins en matériaux des programmes de la ZAC, et d'un diagnostic des opportunités du territoire ; puis la définition d'une stratégie d'économie circulaire à l'échelle de l'opération d'aménagement en mettant face à face les gisements potentiels de matériaux de réemploi et les besoins en matériaux. Ainsi, des prescriptions sont imposées aux titulaires des lots immobiliers pour privilégier le recours aux matériaux de réemploi.

Cette méthodologie sert maintenant de base à l'ensemble des études stratégiques de la SEMAPA sur le thème de l'économie circulaire. Elle a aussi servi de base à la rédaction de nombreux marchés en France, la SEMAPA ayant été très largement sollicitée par des maîtres d'ouvrage publics par la suite.

La SEMAPA a été sélectionnée dans le cadre de l'appel à manifestation d'intérêt Bati-Sobre pour être accompagnée par l'ADEME et le Booster du Réemploi dans le développement de la sobriété matière et de l'économie circulaire sur le projet de la Cité des sports de la ZAC Python-Duvernois. Cet accompagnement vise notamment à identifier des gisements de matériaux de réemploi susceptibles de remplacer des matériaux neufs pour ce nouvel équipement sportif majeur de Paris.

La SEMAPA a par ailleurs bénéficié du vote d'une délibération du Conseil de Paris ouvrant la possibilité, pour les aménageurs et bailleurs de la Ville de Paris, de recourir au CMA (Centre de Matériaux et d'Approvisionnement) de la Ville de Paris. Cette évolution vise à privilégier le recours aux matériaux de voirie de réemploi issus de ce centre.

Parallèlement, la SEMAPA continue d'accompagner les maîtres d'ouvrage de ses opérations d'aménagement en vue de maximiser le réemploi, et récupère et stocke elle-même certains éléments pour les réutiliser sur ses chantiers. Elle a engagé en 2024 l'étude d'une zone test de béton d'argile en revêtement extérieur sur la ZAC Paris Rive gauche, visant à évaluer la pérennité de ce matériau innovant, bien moins carboné qu'un béton classique et issu d'argile de réemploi des Landes.

La SEMAPA participe enfin aux réflexions de la Ville de Paris et de la Métropole du Grand Paris relatifs à la mise en place de plateformes physiques et numériques d'économie circulaire.

3.7 MANAGEMENT ENVIRONNEMENTAL DES OPERATIONS : RISQUES D'INADEQUATION DE LA GOUVERNANCE ENVIRONNEMENTALE

Risques : Inadéquation ou absence de gouvernance environnementale

Opportunités : anticipation des enjeux environnementaux, connaissance de nos objectifs environnementaux par tous nos partenaires, intégration de manière pérenne des enjeux et objectifs environnementaux dans l'aménagement.

La SEMAPA a mis en place un Système de Management Environnemental (SME) qui permet de prendre en compte tous les aspects du développement durable dans ses opérations et de maîtriser ainsi ses impacts sur l'environnement.

Son champ d'application porte sur tout le périmètre des opérations dont la SEMAPA a la charge (volet aménagement et maîtrise d'ouvrage de bâtiments) et ses objectifs sont notamment définis en lien avec ceux de la Ville de Paris et issus d'une analyse d'enjeux effectuée à l'échelle de la société et est adaptée à chaque opération d'aménagement selon leurs enjeux propres. L'évolution de l'organisation de l'équipe en charge du management environnemental en 2023 marque un tournant pour renforcer les ambitions environnementales de la société. Sous la houlette de la directrice Ville Durable, et avec l'engagement direct de la Direction Générale, cette équipe joue un rôle crucial dans l'application et la coordination de la politique environnementale. Chaque membre de l'équipe est référent dans un domaine tel que l'économie circulaire, le bois et les matériaux biosourcés ou encore l'innovation, ce qui permet non seulement une spécialisation mais également une diffusion plus large des connaissances et des pratiques durables au sein de la SEMAPA.

La politique environnementale est une mission partagée par l'ensemble des collaborateurs, soulignant l'importance d'une responsabilité collective dans la réalisation des objectifs de développement durable.

La force de ce système repose d'une part sur une animation par des collaborateurs issus de différentes directions (directions opérationnelles et support) impliqués au quotidien dans la vie des opérations, sous le pilotage direct de la directrice générale de la SEMAPA, permettant un relais décisionnel fort, et d'autre part sur l'implication continue de tous les collaborateurs dans l'élaboration des procédures, des objectifs ainsi que dans le suivi et le reporting quotidien de leur mise en œuvre.

L'intérêt de cette organisation est d'assurer une opérationnalité forte du système, construit au plus près des réalités des opérations et des processus réels de pilotage de ces dernières.

Ainsi, la SEMAPA communique sur ses ambitions environnementales et soutient les volontés politiques de la Ville de Paris sur l'ensemble de ses engagements et de ses ambitions environnementales. Une gouvernance spécialisée sur les enjeux et objectifs environnementaux garantit donc une veille sur les évolutions à venir, des échanges privilégiés avec les partenaires de la SEMAPA, et l'intégration pérenne du développement durable dans toutes les opérations de la SEMAPA.

La certification de son système de management environnemental est renouvelée tous les 3 ans. Le dernier audit de renouvellement a eu lieu les 09-10-11-octobre 2024. Il a permis de confirmer la certification de la SEMAPA selon les exigences de la norme Iso14001-2015.

Cet audit, réalisé par Bureau Veritas, n'a relevé aucune non-conformité mineures ou majeures, preuve de la maturité du système et de l'implication de l'ensemble des collaborateurs et partenaires dans la conduite de ce système et donnant confiance dans l'atteinte d'un niveau élevé de performances environnementales reconnu dans l'ensemble des opérations portées. Ainsi plusieurs points forts sont à noter parmi lesquels :

- Un atout majeur de sa maturité réside dans le suivi régulier effectué par l'équipe Ville Durable à travers des réunions, garantissant une communication fluide et une réactivité face aux enjeux.
- Le système est adapté à la nature des opérations réalisées par la SEMAPA, ce qui contribue à une meilleure performance globale.
- Les risques, opportunités, objectifs et cibles sont en cohérence avec la politique environnementale de l'organisation, assurant une alignement stratégique fort.
- Une forte ambition environnementale est clairement déclinée pour chaque opération, renforçant l'engagement de l'organisation envers la durabilité et la responsabilité environnementale.

3.8 LES NUISANCES SONORES ET LA POLLUTION LIEE AUX ACTIVITES

Risques : arrêt de chantier, décalage des plannings, recours et contentieux

Opportunités : bonne intégration du chantier dans son environnement, meilleure acceptation des chantiers par les riverains, développement des chantiers en filière sèche, optimisation des calendriers de chantier

L'envergure des chantiers des opérations soumet l'environnement urbain et les riverains à des conditions sonores et polluantes dont la maîtrise est un enjeu permanent.

La SEMAPA impose, par le biais de ses cahiers des charges (chartes chantier à faibles nuisances notamment), les prescriptions liées à la qualité de l'air et la qualité acoustique dans les projets. La SEMAPA prend systématiquement en compte ce type de pollution.

D'une façon générale, la SEMAPA informe les habitants dans une lettre diffusée dans les boîtes aux lettres ou par un affichage dans les halls d'immeubles.

Sur la ZAC Python-Duvernois, en plus d'une lettre aux habitants et de réunions de concertation régulières, la charte chantier impose notamment la transmission d'un recueil des plaintes du voisinage et l'affichage de fiches "Évènement Chantier" à l'entrée du chantier pour les phases bruyantes.

En interne, les plaintes, les non-conformités et les situations d'urgence font l'objet d'un suivi. En effet, il arrive que des plaintes extérieures (riverains, usagers etc.), portant sur des nuisances (sonores, visuelles, olfactives etc.) générées du fait de l'activité d'un chantier, soient transmises à la SEMAPA (courrier, mail, appel, etc.). Un rappel à l'ordre des responsables est fait (Entreprises, Maitres d'ouvrage, etc.).

Si cette plainte concerne un manquement du chantier à une des obligations réglementaires ou exigencielle, le SME prévoit un suivi via une fiche de non-conformité qui assure un traitement de l'origine de la nuisance ainsi que la mise en place d'actions d'amélioration (actions préventives) visant à éviter que ces nuisances ne se reproduisent. Ce système de non-conformité permet également de suivre et de traiter les éventuels manquements relevés dans le cadre du contrôle des chantiers par le CSPA ou l'AMO.

En 2024, aucune plainte liée à une nuisance chantier n'a fait l'objet d'une non-conformité.

En parallèle, la Direction de la communication apporte une réponse écrite à la personne en expliquant les mesures mises en place.

9 plaintes ont été enregistrées par la SEMAPA en 2024. Elles sont répertoriées ci-dessous :

Date plainte	Mail/Lettre/Oral	ZAC ou secteur	THEME	PLAINTES
22/04/2024	Mail habitante quartier	Bruneseau	Bruit	Nuisances sonores chantier B1B4 en dehors des horaires autorisées
Entre le 25/08/2024 et le 27/09/2024	7 plaintes par mail/lettres et un recours gracieux a été déposé	Porte de Montreuil	Bruit	Nuisances sonores festival Slice (urbanisme transitoire)
02/10/2024	Plainte reçue sur l'application "mon chantier"	Austerlitz	Bruit	Nuisances sonores nocturnes concernant les travaux A7A8 (portail qui râcle, alarme qui se déclenche, moteurs qui tournent)

4. LES AUTRES RISQUES ET ENJEUX SIGNIFICATIFS

Les engagements pris par la SEMAPA auprès de la Ville de Paris, mentionnés dans notre Plan Stratégique, se traduisent par des indicateurs permettant le suivi de la politique sociale mise en place pour l'amélioration de la qualité de vie et de travail dans l'entreprise, et se recoupent avec les KPI suivants :

- Une politique de formation élaborée en lien avec les salariés ;
- Un dialogue social soutenu ;
- Une intégration des enjeux de mixité et d'égalité femmes/hommes (recrutement, rémunération...).

4.1 LES COMPETENCES ET LE POTENTIEL DES EQUIPES

Risques : Pas d'évolution des compétences, Perte de savoir-faire, maintien sur le poste, perte de confiance

Opportunités : Mise à jour des compétences - maintien/développement / évolution du poste de travail ou du savoir-faire / motivation / engagement / renforcement de l'estime de soi.

Les opérations confiées à la SEMAPA lui assurent une visibilité satisfaisante à long terme. Cependant sur le court terme, les agendas opérationnels peuvent être soumis à des variations significatives qui imposent une organisation capable de s'appuyer sur la mobilité des équipes et sur la transversalité des métiers. De ce fait, le Plan de développement des compétences des collaborateurs est défini, chaque année, également en fonction des contraintes et besoins de formations qui découlent de notre activité.

La SEMAPA est attachée au développement professionnel de ses collaborateurs. Favoriser la promotion sociale ainsi que l'évolution de carrière de tous les collaborateurs, quel que soit leur niveau de formation, fait partie de la politique RSE de notre société.

La réforme de la formation professionnelle et la réduction des prises en charges financières des opérateurs de compétence (OPCO), a eu un impact sur la formation individuelle des collaborateurs. Cependant la SEMAPA s'est engagée à poursuivre ses efforts dans la recherche et dans le développement de nouveaux formats collectifs, afin de maintenir et développer le nombre d'heures de formation effectué par ses collaborateurs.

4.1.1 POLITIQUE DE FORMATION

La SEMAPA fixe tous les ans, après échange avec les membres du Codir et du CSE, un plan de formation mis en place à partir du relevé des souhaits de formation, émis par les salariés lors de leurs entretiens annuels, et de la mise à jour de connaissances et évolutions réglementaires nécessaires et/ou obligatoires.

Les axes prioritaires de formation portent sur :

1. Perfectionner l'expertise métier :
 - La gestion de projets à tous les niveaux (chefs d'opérations, chefs de projets) ;
2. Développer les compétences managériales et de communication :
 - Le management : accompagnement des Managers dans le pilotage de leurs équipes ;
3. Développer les compétences environnementales ;
4. Efficacité personnelle et évolutions individuelles :
 - Les compétences techniques et informatiques notamment : accompagnement des équipes dans l'adaptation des compétences aux évolutions organisationnelles et technologiques.

Dans ce cadre, deux catégories de formation sont proposées :

- La formation externe destinée au développement des compétences des salariés en matière de management, développement personnel, acquisition de nouvelles connaissances et compétences ;
- La formation interne orientée vers la connaissance métier, la veille juridique et la présentation aux nouveaux arrivants de la politique environnementale de la SEMAPA (SME).

4.1.2 BILAN ANNUEL DE FORMATION

Au titre de l'exercice 2024, le budget global consacré à la formation professionnelle continue a été de 56 121.53€ HT (38 165€ HT en 2023), se répartissant en :

- Montant pris en charge par la SEMAPA : 28 055 € HT (27 668 € HT en 2023)
 - Formations individuelles réalisées en externe (interentreprises) : 2 490 € HT (15 133 € HT en 2023) ;

➤ Formations collectives réalisées dans nos locaux (intra) : 25 565€ HT (12 535 € HT en 2023).

- Montant des formations externes prises en charge par notre Opérateur de Compétences (OPCO) ATLAS : 28 066 € HT (9 734 € HT en 2023)

- Formations individuelles réalisées en externe (interentreprises) : 13 301 € HT (4 334 € HT en 2023).
- Formations collectives (en intra et inter) : 14 765 € HT (5 400€ en 2023)

Grâce à ce budget, **64 salariés de la SEMAPA ont pu bénéficier de 1 630 heures de formation** (64 salariés pour 1602 heures en 2023), **soit en moyenne 25.48 heures par salarié formé** (25.03 heures en 2023).

Aucun salarié n'a utilisé son CPF (Compte personnel de Formation) sur l'année 2024.

Le nombre de salariés et la moyenne d'heures de formation par salarié reste l'un des indicateurs clé de la performance de la SEMAPA, pour le maintien, le développement et l'évolution des compétences individuelles de chaque collaborateur.

4.1.3 Formations pour la protection de l'environnement

Au sein de la SEMAPA, l'équipe SME organise et anime des réunions de sensibilisation visant à informer et former les salariés aux enjeux environnementaux. Ces actions sont animées directement par l'équipe Ville durable ou font appel à des prestataires et intervenants extérieurs (certIFICATEURS, organismes de formations, spécialistes de la Ville de Paris, MOOC ...).

Chaque nouveau salarié est sensibilisé dès son arrivée au développement durable grâce à une présentation du SME par l'équipe : 3 réunions se sont tenues en 2024 (les 16 mai, 1er juillet et 3 octobre 2024) pour les 6 nouveaux arrivés.

De plus, des réunions animées par l'équipe SME concernant les évolutions réglementaires et techniques sont proposées. En effet, à mesure que les enjeux environnementaux s'exacerbent, l'approfondissement des connaissances techniques dans divers domaines s'avère nécessaire pour garantir un savoir-faire, une réactivité face à l'évolution de la réglementation et l'adhésion de tous les collaborateurs de la SEMAPA, y compris ceux dit « non-opérationnels ». L'opportunité ici est de renforcer les compétences et connaissances de tous pour éviter le risque d'une maîtrise opérationnelle érudant les enjeux environnementaux par manque de savoir-faire.

C'est dans cette démarche que les salariés ont pu bénéficier également des formations suivantes :

- Savoir choisir le label ou la certification pour un bâtiment performant - 17 octobre 2024
- Décarbonons nos projets (Bilan carbone d'une opération) - 20 novembre 2024
- RE2020- 30 et 31 janvier 2024

En 2024, 1 visite et 10 réunions ont été tenues : 29 mars (Présentation des clauses d'insertion dans les marchés), 22 avril (Gestion à la source des eaux pluviales : Subventions / Présentation et échange avec un représentant de l'AESN) - 18 septembre (Visite l'architecture se met au bois) 8 sessions en 2024 (Fresque du numérique)

De plus, une action de sensibilisation a été organisée pendant la semaine du développement durable en octobre. La SEMAPA a proposé aux salariés de participer à une journée solidaire au sein de la Banque Solidaire d'Économie (BSE). Portée par Emmaüs Défi, la BSE est un programme de lutte contre le mal-logement qui aide les personnes en situation de précarité accédant à un premier logement, en leur proposant des équipements neufs à bas prix pour qu'ils puissent s'installer dignement et rapidement. Pour stocker tous ces équipements, la BSE fait appel à l'Équipage (créé par Emmaüs Défi), une entreprise d'insertion spécialisée en logistique urbaine, ainsi qu'à des bénévoles venant de tout horizon. C'est dans ce cadre que des salariés se sont portés bénévoles en octobre 2024 et ont donné de leur temps pour réceptionner, trier, référencer, et monter des meubles dans l'entrepôt de l'Équipage.

En 2024, ces réunions ont touché 98 % des collaborateurs de la SEMAPA.

4.2 RISQUES RELATIFS AU DIALOGUE SOCIAL

Risques : Départ des jeunes diplômés sur un marché de l'emploi subissant la concurrence du secteur privé, pas de retour sur les investissements en formation et développement des compétences, départ des collaborateurs les plus qualifiés pouvant avoir un impact significatif sur le déroulé des opérations et projets, stress, risques psychosociaux, perte de motivation, de performance, surcharges de travail ponctuelles pour les absents à leur retour et/ou pour les salariés assurant un "remplacement" ponctuel ou prolongés.

Opportunités : Maintenir une rémunération concurrentielle et équitable, politique d'évolution annuelle des rémunérations (individuelle et collective) dans un contexte de nécessaire maîtrise des coûts. Favoriser les embauches en CDI, plutôt que les contrats précaires de courte durée. Droit à la déconnexion, réaménagement des espaces de travail, poursuite d'une politique d'équipement adapté au travail nomade, logiciels de travail collaboratif. Organisation permettant une répartition des tâches au sein de l'équipe en cas d'absence courte ou de longue absence dans l'attente d'un remplaçant. Les points à l'ordre du jour proposés par le CSE sont nombreux et variés ; le suivi de la charge de travail et le respect des accords sont également suivis à chaque réunion.

La SEMAPA a la charge de grandes opérations d'urbanisme, très attractives pour ses collaborateurs. Cette attractivité doit aussi exister en matière d'accompagnement social, afin de limiter le risque de turnover trop important ; de même un accompagnement en matière de formation professionnelle est nécessaire pour limiter le risque de sous qualification et maintenir la motivation des équipes.

Le développement de la SEMAPA repose sur la compétence et l'engagement de ses salariés. Formation, dialogue social, qualité de vie professionnelle : l'accompagnement des collaborateurs figure au cœur des priorités de la SEMAPA.

La SEMAPA souhaite offrir à chacun la possibilité de s'épanouir dans son travail et veille pour cela à réunir les conditions les plus favorables par le dialogue social, l'écoute et la qualité de l'environnement de travail.

Le stress apparaît comme l'un des risques psychosociaux majeurs auxquels les entreprises doivent faire face. C'est pour cette raison, que la SEMAPA maintient son accompagnement social, cela depuis sa création, en favorisant le développement de relations sociales fondées sur le respect des instances représentatives du personnel et un dialogue social constructif.

Ce dialogue social renforcé permet d'évaluer les principaux facteurs de risque et de favoriser l'élaboration de plans d'actions adaptés.

4.2.1 UN DIALOGUE REGULIER

La convention collective qui s'applique aux salariés de la SEMAPA est la Convention Collective Nationale applicable au Personnel des Bureaux d'Études Techniques, des Cabinets d'Ingénieurs-Conseils et des Sociétés de Conseils (SYNTEC).

La SEMAPA a mis en place des instances de consultation du personnel qui s'inscrivent au-delà des obligations légales et réglementaires :

- **Un Comité Social et Économique (CSE) qui se réunit sur une base mensuelle à l'exception du mois d'août (soit un minimum de 12 réunions par an)** au siège social de l'entreprise (nouvelle équipe en place depuis le 3 décembre 2021) ; les 6 membres du CSE (10 en 2021 lorsque le CSE était au complet) ; 4 titulaires et 2 suppléants qui participent aux réunions ; sont informés et consultés régulièrement sur tous les sujets en lien avec le CHSCT et la qualité de vie au travail.
- Un syndicat (CFDT) est représenté, son délégué syndical ayant été mandaté pour une nouvelle période de 3 ans.

Pour la SEMAPA, la durée légale de 35 heures a été mise en application depuis les lois Aubry, puis dans le cadre d'un accord d'entreprise en 2008.

L'accord de forfaits jours pour les cadres autonomes concerne ainsi aujourd'hui 42 salariés (23 femmes et 19 hommes) au 31/12/2024 (42 salariés dont 22 femmes et 20 hommes au 31/12/2023).

Par ailleurs, les modalités de mise en place du télétravail ont été instaurées en janvier 2022 (Forfait annuel de 48 jours de télétravail autorisés), et ont permis la mise en place d'organisations de travail plus souples et une nette amélioration de l'équilibre vie professionnelle/ vie personnelle.

Afin de veiller au respect des accords sur le temps au travail, des comités de suivi sont mis en place (2 fois par an si besoin) permettant de développer les plans d'actions nécessaires au bon respect de nos engagements. Ce thème est également abordé lors des réunions avec le CSE, permettant ainsi un suivi précis des temps de travail, pour les cadres au Forfait jours, mais aussi pour les collaborateurs en contrat horaire

Les salariés non concernés par le forfait en jours, c'est à dire 18 salariés, dont 11 femmes et 7 hommes (19 salariés dont 12 femmes et 7 hommes en 2023) travaillent sur la base de 37,10 heures hebdomadaires incluant la journée de solidarité annualisée ; la récupération de temps de travail est de 3 jours chaque trimestre.

Durée du travail, conditions de travail, congés		Femmes	Hommes
Effectif concerné	60	34	26
Temps complet	57	33	24
Temps partiel	3	1	2
dont temps partiel < 25h.	0	1	1

Les astreintes à la SEMAPA ne concernent que les Directeurs pour le suivi des activités de nos fournisseurs (travaux en cours), les soirs en semaine et les week-ends et jours fériés.

4.2.2 DES ACCORDS COLLECTIFS

Le respect de la liberté syndicale accompagné d'un dialogue social fort et constructif s'est poursuivi en 2024 :

Bilan des accords collectifs signés en 2024 (3 en 2023) :

- Un nouvel accord d'intéressement 2024-2028 a été signé le 29/05/2024 ;
- Un Avenant N°1 à l'accord relatif au télétravail à la SEMAPA a été signé le 22/01/2024.

Ces éléments viennent en complément des nombreux accords déjà passés qui attestent de la richesse du dialogue mené au cours des années.

Les élections pour la mise en place d'un nouveau CSE se sont par ailleurs déroulées entre le 18/11/2024 et le 18/12/2024.

Huit nouveaux représentants du personnel ont ainsi été élus (4 titulaires et 4 suppléants) au 2^{ème} tour de scrutin, pour un mandat de 3 ans.

4.2.3 MIXITE ET EGALITE

La SEMAPA pratique l'égalité de rémunération à l'embauche.

L'étude du rapport entre les rémunérations moyennes des femmes et les rémunérations moyennes des hommes du même statut, chaque année, au sein de la société montre que les différences résiduelles sont liées à l'ancienneté ou à la différence des responsabilités exercées.

Il est à noter que 46 salariés de la SEMAPA ont le statut de Cadre en 2024, dont 26 femmes et 20 hommes (47 salariés en 2023, dont 26 femmes et 20 hommes).

Le principe d'égalité hommes/femmes se traduit notamment au travers des enjeux suivants :

- Emploi :
 - Processus de recrutement neutre et égalitaire.
- Rémunération et évolution professionnelle :

- Rémunération et promotions basées sur les compétences, l'expérience, le niveau de responsabilité, les résultats et l'expertise dans la fonction occupée ;
 - Les différences de rémunération ne sont pas liées aux événements personnels, mais à l'expérience et la compétence.
- Formation :
 - Accès à la formation pour les femmes et les hommes équivalent.
 - Équilibre vie privée/vie professionnelle :
 - Équilibre vie privée/vie professionnelle et prise en compte de contraintes familiales et d'éventuels aménagements du temps de travail ;
 - Les congés liés à la parentalité ne constituent pas un frein à l'évolution de carrière.

La SEMAPA a publié son **index d'égalité Femmes/Hommes** pour l'année 2024, le score obtenu sur les 4 indicateurs (déterminés par décret pour les PME) est le suivant :

- L'écart de rémunération entre les femmes et les hommes : 37 points obtenus sur 40 ;
- L'écart de taux d'augmentations individuelles (hors promotion) entre les femmes et les hommes : 35 points obtenus sur 35 ;
- Le pourcentage de salariées ayant bénéficié d'une augmentation dans l'année de leur congé maternité : 15 points sur 15 ;
- La présence des femmes parmi les plus hauts salaires de l'entreprise : 5 points obtenus sur 10.

La SEMAPA a ainsi obtenu pour 2024 le score de 92 points sur 100 à l'index relatif aux écarts de rémunération entre les femmes et les hommes (91 points en 2023).

4.2.4 LA LUTTE CONTRE LES DISCRIMINATIONS ET POLITIQUE DE HANDICAP

En termes de non-discrimination et de respect des minorités, la SEMAPA ne pratique aucune forme de discrimination et a la volonté de respecter la diversité, l'égalité des chances et l'égalité entre les hommes et les femmes, l'insertion des travailleurs handicapés.

4.2.5 LE PRINCIPE DE LAÏCITE

La SEMAPA applique le principe de laïcité dans l'exercice de ses missions de délégataire de service public ou de mandataire de ses actionnaires : la Ville de Paris et la Région Ile de France.

Le principe de laïcité constitue l'une des caractéristiques essentielles de la République. La Ville de Paris a précisé la portée de ce principe pour ses services dans le rapport de l'Observatoire Parisien de la Laïcité :

« Le respect du principe de laïcité s'impose à l'ensemble des agents de la Ville et du Département, qui doivent s'abstenir de toute expression religieuse dans l'exercice de leurs fonctions. Cette obligation de neutralité s'étend également aux personnels des services publics délégués à des tiers. »

« La circonstance que le service public soit confié à des personnes privées comme des délégataires de service public, ne change pas la nature des obligations inhérentes à l'exécution de ces missions. Dans ce cas, leurs personnels sont soumis aux mêmes règles que celles applicables aux agents publics, qu'ils soient ou non en contact avec du public. »

Le respect du principe de laïcité s'impose donc au personnel de la SEMAPA. En conséquence, les salariés de la SEMAPA ne doivent pas manifester, dans l'exercice de leurs fonctions, leurs convictions religieuses, notamment à l'égard des usagers du service public.

4.2.6 LE RISQUE DE TURN-OVER

Comme beaucoup d'entreprises, la SEMAPA doit prévenir le risque d'un turn-over trop rapide, avec le préjudice que peut représenter le départ de salariés dont certains profils développent une forte valeur après quelques années d'expérience.

La SEMAPA a procédé, au cours de l'exercice 2024, à 7 embauches (5 en 2023).

Sur le même exercice, **9 salariés ont quitté la société** (contre 14 en 2023) : 3 départs à la retraite et 4 démissions et 2 départs pour autres motifs.

Soit un **turn-over moyen en baisse de 13.67% en 2024** (calculé sur la base des entrées-sorties du 01/01/2024 au 31/12/2024) en comparaison du turn-over moyen de 13.88.% en 2023, qui s'explique notamment par la vague des départ de collaborateurs à la retraite, qui se prolongera sur les années à venir du fait d'un nombre important de collaborateurs proches de l'âge légal de départ en retraite (14 collaborateurs de plus de 60 ans) et du recrutement en tension sur notre secteur d'activité depuis 2021.

4.2.7 ACCOMPAGNER LES COLLABORATEURS

La SEMAPA souhaite maintenir son attractivité par une rémunération concurrentielle et équitable. Rétribuer chaque collaborateur au regard de sa contribution à la vie, au développement et à la réussite des projets de l'entreprise, est un des enjeux majeurs pour la pérennisation des embauches, et pour maintenir l'engagement et la motivation des collaborateurs.

Le niveau d'expérience des salariés est pris en compte ainsi que leur niveau de rémunération, ce qui conduit à un rythme d'évolution plus fréquent pour les salariés en début de carrière du fait du développement relativement plus rapide de leur expérience et du niveau relativement plus faible de leur rémunération. Il existe une volonté générale de maintenir une cohérence à expérience égale et qualification égale.

Les évolutions individuelles sont examinées au cas par cas, dans une logique qui tient compte de la contribution du salarié à l'avancement des projets ou dossiers, et de son implication personnelle.

La rémunération de base d'un salarié peut augmenter en fonction de différents paramètres :

- Augmentation générale accordée à l'ensemble du personnel de l'entreprise ;
- Augmentation individuelle, valorisation de l'expérience (sans changement de poste) et de l'implication du salarié ;
- Autres évolutions : mutation, promotion, éléments non récurrents liés aux mouvements (remplacements et départs de salariés, évolutions internes et niveaux non homogènes de remplacement).

En janvier 2024, l'évolution des salaires a été de 3.32% (hors incidence des entrées et sorties) négociée dans le cadre de la NAO (En janvier 2023, l'évolution des salaires a été de 3.5%).

4.2.8 FAVORISER LA PRATIQUE DU SPORT

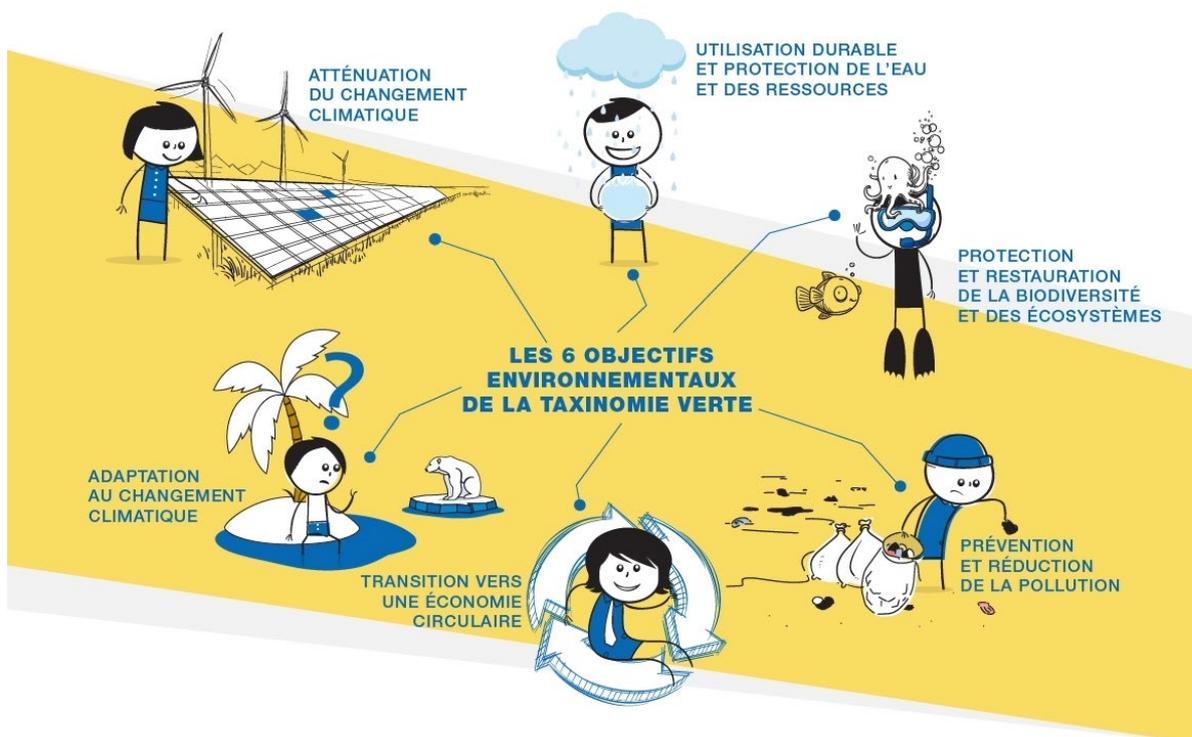
La SEMAPA encourage les salariés à la pratique du sport, avec l'installation au sein des locaux de douches dans le cadre des travaux demandés au propriétaire. Par ailleurs la SEMAPA a soutenu des courses auxquelles les salariés ont pu participer, notamment la course Odyssea du 6 octobre 2024.

5. REFLEXION ENGAGEE SUR LA TAXONOMIE VERTE

La SEMAPA se situe encore en 2024 en dessous des seuils rendant obligatoire l'établissement d'une DPEF, et elle produit toutefois une DPEF dans une démarche volontaire. Les questions relevant de la taxonomie verte ont vocation à être prises en compte dans la continuité de cette démarche.

5.1 Contexte et cadre normatif

Le Règlement Taxonomie (Règlement UE 2020/852), entré en vigueur le 18 juin 2020, vise à harmoniser les critères définissant une activité économique durable et à orienter les investissements vers ces activités, en vue de répondre aux exigences européennes de réduction des émissions de gaz à effet de serre d'ici 2050. Il exige des entreprises non-financières de publier la part durable de leur chiffre d'affaires, dépenses d'investissement et d'exploitation, et des entreprises financières la part durable des actifs investis. À terme, cette classification ambitionne de réorienter les flux financiers en fournissant une grille des activités contribuant de manière positive - ou atténuant les effets négatifs - à un des six objectifs environnementaux établis :



Le règlement délégué UE 2021-2139 du 4 juin 2021 (publié le 9 décembre 2021) précise les activités éligibles à la Taxonomie verte et les indicateurs liés à ces activités. Dans ce cadre, pour l'établissement de la présente DPEF, seuls les deux premiers objectifs sont, à ce stade, à identifier :

- L'atténuation du changement climatique
- L'adaptation au changement climatique

5.2 Analyse des activités au regard de la Taxonomie

L'activité d'aménageur rassemble de nombreuses activités directes et indirectes. Afin d'identifier les activités de la SEMAPA parmi celles éligibles à la Taxonomie, cet exercice a été préparé avec deux approches.

La première approche a été d'effectuer un premier recensement de nos activités en fonction de notre code NACE (42.99 Z). Ce code NACE correspond à la section F : Construction. Dans le tableau « [taxonomy Issu EU Taxonomy Compass](#) », ont été dès lors recherchées toutes les activités avec le code F42.99.

Sont ressorties les d'activités suivantes :

NACE	Sector	Activity number
E36.00, F42.99	Water supply, sewerage, waste management and remediation	5.1
E36.00, F42.99	Water supply, sewerage, waste management and remediation	5.2
E37.00, F42.99	Water supply, sewerage, waste management and remediation	5.3
E37.00, F42.99	Water supply, sewerage, waste management and remediation	5.6
E38.21, F42.99	Water supply, sewerage, waste management and remediation	5.7
E38.21, F42.99	Water supply, sewerage, waste management and remediation	5.8
E38.32, F42.99	Water supply, sewerage, waste management and remediation	5.9
F41.20, F42.99	Transport	6.17
F42, F43, M71, C16, C17, C22, C23, C25, C27, C28, S95.21, S95.22, C33.12	Construction and real estate activities	7.3
F42, F43, M71, C16, C17, C22, C23, C25, C27, C28	Construction and real estate activities	7.4
F42, F43, M71, C16, C17, C22, C23, C25, C27, C28	Construction and real estate activities	7.5
F42, F43, M71, C16, C17, C22, C23, C25, C27, C28	Construction and real estate activities	7.6
F41.20, F42.99	Transport	6.17

Parmi celles-ci, certaines pourraient correspondre à l'activité de la Société. Avant de les détailler, une seconde approche a été retenue pour ne pas écarter plus globalement d'activités pouvant rentrer dans le cadre de nos interventions.

La **seconde approche** consiste ainsi à reprendre chacune des activités listées par la Taxonomie verte. Le tri suivant a, alors, été fait entre ces activités :

- Non = Notre activité n'est pas éligible
- Oui = Notre activité est éligible et nous considérons que nous atteignons les deux premiers objectifs
- Doute = Notre activité est éligible mais nous avons considéré que notre maîtrise de cette activité n'atteignait que faiblement les deux premiers objectifs (par exemple simple exécution d'un ordre).

L'analyse fait ressortir les activités suivantes, pouvant être considérées comme éligibles (triées « oui » ou « doute ») :

NACE	Sector	oui/non/doute	Activity number	Activity
D35.11, F42.22	Energy	doute	4.1	Electricity generation using solar photovoltaic technology
D35.30	Energy	doute	4.15	District heating/cooling distribution
D35.30, F43.22	Energy	doute	4.16	Installation and operation of electric heat pumps
D35.30	Energy	doute	4.21	Production of heat/cool from solar thermal heating
D35.30	Energy	doute	4.22	Production of heat/cool from geothermal energy
D35.30	Energy	doute	4.23	Production of heat/cool from renewable non-fossil gaseous and liquid fuels
E36.00, F42.99	Water supply, sewerage, waste management and remediation	doute	5.1	Construction, extension and operation of water collection, treatment and supply systems
E36.00, F42.99	Water supply, sewerage, waste management and remediation	doute	5.2	Renewal of water collection, treatment and supply systems
E37.00, F42.99	Water supply, sewerage, waste management and remediation	doute	5.3	Construction, extension and operation of waste water collection and treatment
E37.00	Water supply, sewerage, waste management and remediation	doute	5.4	Renewal of waste water collection and treatment
E38.11	Water supply, sewerage, waste management and remediation	doute	5.5	Collection and transport of non-hazardous waste in source segregated fractions
E38.32, F42.99	Water supply, sewerage, waste management and remediation	doute	5.9	Material recovery from non-hazardous waste
F42.11, F42.12, F43.21, F71.1, F71.20	Transport	oui	6.13	Infrastructure for personal mobility, cycle logistics
F42.11, F42.13, F71.1, F71.20	Transport	doute	6.15	Infrastructure enabling low-carbon road transport and public transport
F41.1, F41.2, F43	Construction and real estate activities	oui	7.1	Construction of new buildings
F41, F43	Construction and real estate activities	doute	7.2	Renovation of existing buildings
F42, F43, M71, C16, C17, C22, C23, C25, C	Construction and real estate activities	doute	7.3	Installation, maintenance and repair of energy efficiency equipment
F42, F43, M71, C16, C17, C22, C23, C25, C	Construction and real estate activities	doute	7.5	Installation, maintenance and repair of instruments and devices for measuring, regulation and controlling energy
F42, F43, M71, C16, C17, C22, C23, C25, C	Construction and real estate activities	doute	7.6	Installation, maintenance and repair of renewable energy technologies
L68	Construction and real estate activities	oui	7.7	Acquisition and ownership of buildings
J60	Information and communication	doute	8.3	Programming and broadcasting activities
M71.12	Professional, scientific and technical activities	doute	9.1	Engineering activities and related technical consultancy dedicated to adaptation to climate change

Trois activités apparaissent finalement triées « oui » à la Taxonomie verte au titre des deux premiers objectifs :

- 6.13 « Infrastructure for personal mobility, cycle logistics » (Infrastructures pour la mobilité des personnes, cyclogistique)
- 7.1 « Construction of new buildings » (Construction de bâtiments neufs)
- 7.7 « Acquisition and ownership of buildings » (Acquisition et propriété de bâtiments)

Concernant les activités triées « doute », nous les avons analysées dans le tableau suivant pour définir dans quelles mesures elles seraient éligibles aux objectifs d'atténuation et d'adaptation au changement climatique :

Activités « doute »

NACE	Sector	Activity number	Activity	Justification de non-éligibilité de l'activité
D35.11, F42.22	Energy	4,1	Electricity generation using solar photovoltaic technology	La SEMAPA est amené à faire installer lorsqu'elle est maître d'ouvrage des panneaux photovoltaïque sur ses opérations. En revanche, elle n'est jamais exploitante des bâtiments qu'elle construit et n'est donc jamais amené à produire elle-même de l'électricité avec des systèmes photovoltaïque.

D35.30	Energy	4,15	District heating/cooling distribution	La SEMAPA peut être maître d'ouvrage ou donneur d'ordre de construction de système de distribution de chaleur ou de froid urbain. La SEMAPA n'a jamais la charge de la distribution de chaleur et de froid qui est réalisé par les concessionnaires de la Ville de Paris.
D35.30, F43.22	Energy	4,16	Installation and operation of electric heat pumps	La SEMAPA est amené à faire installer lorsqu'elle est maître d'ouvrage des pompes à chaleur sur ses opérations. En revanche, elle n'est jamais exploitante des bâtiments qu'elle construit et n'est donc jamais amené à produire elle-même de la chaleur à partir de ces systèmes.
D35.30	Energy	4,21	Production of heat/cool from solar thermal heating	La SEMAPA est amené à faire installer lorsqu'elle est maître d'ouvrage des panneaux solaires thermiques sur ses opérations. En revanche, elle n'est jamais exploitante des bâtiments qu'elle construit et n'est donc jamais amené à produire elle-même de l'électricité avec des systèmes.
D35.30	Energy	4,22	Production of heat/cool from geothermal energy	La SEMAPA est amené à faire installer lorsqu'elle est maître d'ouvrage des systèmes de géothermique de production de chaud et de froid sur ses opérations. En revanche, elle n'est jamais exploitante de ces systèmes qu'elle construit et n'est donc jamais amené à produire elle-même de la chaleur ou du froid avec ces systèmes.
D35.30	Energy	4,23	Production of heat/cool from renewable non-fossil gaseous and liquid fuels	La SEMAPA pourrait accompagner ou faire installer des systèmes de production local d'hydrogène ou de micro méthaniseur dans le cadre de ses opérations. Il s'agit d'une disposition qui sera extrêmement rare. Elle ne sera pas exploitante et producteur de tel combustible non fossile.
E36.00, F42.99	Water supply, sewerage, waste management and remediation	5,1	Construction, extension and operation of water collection, treatment and supply systems	La SEMAPA est maître d'ouvrage de système de récupération d'eaux pluviales neuf. Elle agit pour le compte de la Ville de Paris et fait réaliser ces ouvrages par des entreprises de travaux spécialisées. Elle n'a pas la charge de l'exploitation des réseaux qui est laissé à la charge du concessionnaire.
E36.00, F42.99	Water supply, sewerage, waste management and remediation	5,2	Renewal of water collection, treatment and supply systems	La SEMAPA est maître d'ouvrage de rénovation de système de récupération d'eaux pluviales. Elle agit pour le compte de la Ville de Paris et fait réaliser ces ouvrages par des entreprises de travaux spécialisées. Elle n'a pas la charge de l'exploitation des réseaux qui est laissé à la charge du concessionnaire.
E37.00, F42.99	Water supply, sewerage, waste management and remediation	5,3	Construction, extension and operation of waste water collection and treatment	La SEMAPA est maître d'ouvrage de système d'assainissement d'eaux usées neuf. Elle agit pour le compte de la Ville de Paris et fait réaliser ces ouvrages par des entreprises de travaux spécialisées. Elle n'a pas la charge de l'exploitation des réseaux qui est laissé à la charge du concessionnaire.
E37.00	Water supply, sewerage, waste management and remediation	5,4	Renewal of waste water collection and treatment	La SEMAPA est maître d'ouvrage de rénovation de système d'assainissement d'eaux usées. Elle agit pour le compte de la Ville de Paris et fait réaliser ces ouvrages par des entreprises de travaux spécialisées. Elle n'a pas la charge de l'exploitation des réseaux qui est laissé à la charge du concessionnaire.

E38.11	Water supply, sewerage, waste management and remediation	5,5	Collection and transport of non-hazardous waste in source segregated fractions	La SEMAPA est maître d'ouvrage de déconstruction de bâtiment. A ce titre, elle est productrice de déchets des bâtiments déconstruit. Elle mandate des entreprises spécialisées pour la collecte et le transport de ces déchets mais ne le fait pas elle-même. La SEMAPA peut aussi être maître d'ouvrage de construction de bâtiments de bureaux ou d'équipement public et peut aussi être productrice de déchets dans cette situation. Elle mandate de la même façon des entreprises spécialisées pour la collecte et le transport de ces déchets.
E38.32, F42.99	Water supply, sewerage, waste management and remediation	5,9	Material recovery from non-hazardous waste	La SEMAPA est maître d'ouvrage de déconstruction de bâtiment. A ce titre, elle est productrice de matériaux de réemploi ou de recyclage des bâtiments déconstruit. Elle mandate des entreprises spécialisées pour la valorisation de ces matériaux mais ne le fait pas elle-même. La SEMAPA peut aussi être maître d'ouvrage de construction de bâtiments de bureaux ou d'équipement public et peut aussi être productrice ou utilisatrice de matériaux de réemploi dans cette situation. Elle mandate de la même façon des entreprises spécialisées pour la collecte et le transport de ces déchets.
F42.11, F42.13, F71.1, F71.20	Transport	6,15	Infrastructure enabling low-carbon road transport and public transport	La SEMAPA est maître d'ouvrage ou donneur d'ordre d'infrastructure de transport type piste cyclable ou trottoir piéton. Elle n'est pas maître d'ouvrage d'infrastructure de transport en commun Elle agit pour le compte de la Ville de Paris et fait réaliser ces ouvrages par des entreprises de travaux spécialisées. Elle n'a pas la charge de l'exploitation des réseaux qui est laissé à la charge du concessionnaire.
F41, F43	Construction and real estate activities	7,2	Renovation of existing buildings	La SEMAPA pourrait être maître d'ouvrage de rénovation de bâtiment au sein de ses opérations mais ce n'est pas le cas aujourd'hui
F42, F43, M71, C16, C17, C22, C23, C25, C27, C28, S95.21, S95.22, C33.12	Construction and real estate activities	7,3	Installation, maintenance and repair of energy efficiency equipment	La SEMAPA peut être maître d'ouvrage de bâtiments de bureaux ou d'équipement public pour le compte de la Ville de Paris. A ce titre elle peut être amené à être maitre d'ouvrage de système d'efficacité énergétique dont les travaux sont réalisés par des entreprises spécialisé. Elle n'est pas exploitante des bâtiments.
F42, F43, M71, C16, C17, C22, C23, C25, C27, C28	Construction and real estate activities	7,5	Installation, maintenance and repair of instruments and devices for measuring, regulation and controlling energy performance of buildings	La SEMAPA peut être maître d'ouvrage de bâtiments de bureaux ou d'équipement public pour le compte de la Ville de Paris. A ce titre elle peut être amené à être maitre d'ouvrage de système de surveillance et de contrôle de la performance énergétique des bâtiments dont les travaux sont réalisés par des entreprises spécialisé. Elle n'est pas exploitante des bâtiments.

F42, F43, M71, C16, C17, C22, C23, C25, C27, C28	Construction and real estate activities	7,6	Installation, maintenance and repair of renewable energy technologies	La SEMAPA peut être maître d'ouvrage de bâtiments de bureaux ou d'équipement public pour le compte de la Ville de Paris. A ce titre elle peut être amené à être maître d'ouvrage de système d'énergie renouvelable dont les travaux sont réalisés par des entreprises spécialisées. Elle n'est pas exploitante des bâtiments.
J60	Information and communication	8,3	Programming and broadcasting activities	La SEMAPA est amené à communiquer sur ses opérations
M71.12	Professional, scientific and technical activities	9,1	Engineering activities and related technical consultancy dedicated to adaptation to climate change	La SEMAPA dans son rôle d'aménageur de ZAC fait réaliser des études stratégiques et techniques pour concevoir des quartiers sobres et résilients vis-à-vis du changement climatique. Elle mandate des bureaux d'étude spécialisés pour réaliser ces études mais elle ne les réalise pas elle-même.

Compte-tenu des informations détaillées dans le règlement délégué, nous ne sommes pas en mesure d'associer ces activités définitivement aux nôtres. La réflexion se poursuit pour les années à venir.

5.3 Les indicateurs envisagés

Pour cet exercice, les 3 activités principales éligibles à la taxonomie pour les 2 premiers objectifs ont fait l'objet d'une réflexion plus approfondie. Nous reprenons les 3 indicateurs de la Taxonomie verte : le chiffre d'affaires, les CAPEX et les OPEX.

Chiffre d'affaires :

Nous pensons pouvoir affecter des produits à ce titre.

Activité 7.1 (Construction de bâtiments neufs) :

Nous avons vendu en 2024 des emprises foncières avec des droits de construire. Ces projets de construction doivent répondre à des prescriptions environnementales impératives. La SEMAPA impose en effet aux promoteurs qui construisent dans ses opérations d'obtenir des labels ou des certifications exigeant des objectifs qualitatifs ambitieux sur le plan environnemental.

Toutefois, compte tenu des informations actuellement présentes dans les textes relatifs à la Taxonomie, nous n'avons pas pu à ce stade associer de chiffre d'affaires pour l'exercice 2024 aux activités éligibles à la Taxonomie verte.

Nous avons également une activité annexe de vente de locaux commerciaux qui sont vendus construits à l'exploitant ou à un investisseur. Ces cessions nous semblent exclues de la Taxonomie verte.

CAPEX (Capital Expenditure / dépenses d'investissement) :

Notre activité d'aménageur ne nous amène pas à faire d'investissements car les infrastructures et équipements publics que nous réalisons sont remis à la collectivité concédante et ne sont pas conservés. Au cours de leur réalisation, les aménagements sont constitutifs de stocks et se composent de foncier, de travaux, d'études, qui représentent le coût de revient des emprises foncières privées que nous cédon. Dans ce cadre, nous considérons qu'il n'y a pas de CAPEX éligible au titre de l'exercice 2024.

Pour information : si nous prenions le chiffre d'affaires 2024, nous proposerions le calcul des CAPEX suivant :

	CA HT global	CA HT éligible	% Eligible par	CA non éligible
505	8 132 445,26	0,00	0,00%	Rémunération aménageur
50 avec commerces	98 070 384,66	52 414 211,51	53,45%	vente commerces, cessions emprises voiries et gymnase, loyers, places stationnement, produits fin, refacturation charges
82	107 558,21	0,00	0,00%	produits financiers 24
84	1 316 596,62	0,00	0,00%	produits financiers 24 et COT
85	130 985,94	0,00	0,00%	produits financiers 24
86	0,00	0,00	0,00%	
87	0,00	0,00	0,00%	
88	8 686 753,62	0,00	0,00	produits financiers, participation ville, divers produits, emprise ville
	116 444 724,31	52 414 211,51	45,01%	

OPEX (operational expenditure / charges opérationnelles)

Nous considérons pouvoir affecter des dépenses à chacune des activités :

- L'activité 6.13 (Infrastructures pour la mobilité des personnes, cyclologique) correspond à des travaux de réseaux, voirie... Il n'y a pas de dépense affectée en 2024.
- L'activité 7.7 (Acquisition et propriété de bâtiments) correspond à des acquisitions foncières réalisées en 2022. Les acquisitions foncières sont réalisées dans la perspective du projet en cours avec notre donneur d'ordre, la Ville de Paris. Il s'agit de voiries ou terrains nus. Ils sont destinés à être transformés dans les prochaines années. Il n'y a pas de chiffre d'affaires éligibles à la Taxonomie verte en 2024.
- L'activité 7.1 (Construction de bâtiments neufs) correspond à des travaux de viabilisation des terrains, construction de dalle... dans le but de pouvoir y construire de nouveaux bâtiments. En 2022, nous n'avons pas de dépense que nous pouvons relier à des activités éligibles à la taxonomie.

Conclusion sur la taxonomie pour 2024

Nous nous sommes concentrés cette année sur l'identification de nos activités éligibles à la Taxonomie verte.

Nous avons effectué cet exercice en tenant compte de la notion de contribution substantielle à l'atténuation ou l'adaptation au changement climatique mentionnée dans le règlement délégué. Nous nous limitons pour l'exercice 2024 à une approche analytique de ces activités, compte tenu des limites des normes disponibles pour ce premier exercice.

Au titre de l'exercice 2024, nous n'avons pas été en mesure de déterminer des indicateurs chiffrés pour les activités éligibles à la Taxonomie verte.

6. NOTE METHODOLOGIQUE

CADRE DE L'EXERCICE

Bien que les dispositions de l'article L.225-102-1 du Code de Commerce ne l'obligent pas à le faire, la SEMAPA a décidé de publier une DPEF présentant les informations sur la manière dont nous prenons en compte les conséquences sociales et environnementales de nos activités.

PERIMETRE

Le périmètre de la DPEF s'étend à toutes les opérations d'aménagement conduites par la SEMAPA.

THEMATIQUES

Notre DPEF reprend l'ensemble des informations requises à l'article L.225-102-1 alinéa III du Code de Commerce, à l'exception des thèmes suivants qui, compte-tenu de nos activités, sont non-significatifs :

- Lutte contre le gaspillage alimentaire ;
- Lutte contre la précarité alimentaire ;
- Respect du bien-être animal et d'une alimentation responsable, équitable et durable ;
- Les actions visant à promouvoir le lien Nation-armée et à soutenir l'engagement dans les réserves, introduite en 2023 par la loi n° 2023-703 du 1er août 2023 relative à la programmation militaire pour les années 2024 à 2030.
- Les informations relatives aux conséquences sur le changement climatique comprenant les postes d'émissions directes et indirectes de gaz à effet de serre liées aux activités de transport amont et aval de l'activité et le plan d'action pour les réduire. En effet, le fret est un poste non significatif dans le cadre de notre activité.

Tableaux des Indicateurs de suivi et KPI : définition et méthodes de calcul pour les %, ratios ou taux

- **Indicateurs des ressources humaines :**

Notre politique RH est centrée sur le développement des compétences, la formation continue et l'autonomie de nos collaborateurs, tout en favorisant un environnement de travail flexible adapté aux enjeux du télétravail et un dialogue social fort, dans un secteur exigeant comme celui de l'aménagement public parisien.

Elle s'appuie sur différents documents et réunions mensuelles (accords d'entreprise, négociations annuelles (NAO), plan de formation, réunions CSE, etc.) qui participent ainsi à l'écoute attentive de la direction envers le bien-être de ses salariés.

Enjeux - DPEF	Chapitre de la DPEF	KPI	Définitions	Process de collecte de la donnée.	Données N-1 (2023)	Données N (2024)
Effectifs	1.3	Ressources humaines et financières mobilisées	Effectif global : Tous les collaborateurs présents au 31/12/N ayant un contrat en CDI ou CDD, Chaque salarié compte pour une unité, quelles que soient la durée et les conditions de travail. La répartition et le calcul des indicateurs se fait sexe, par tranche d'âge et ancienneté.	Collecte : RH (DAF) : I Pereira Source : Registre du personnel à partir de l'outil SIRH Kélio Software et outil de paie SILAE Tableaux Excel	- Effectif Global : 61 salariés - Répartition par sexe : 34 femmes et 27 hommes - Age moyen : 47.33 ans - Ancienneté moyenne : 13.57 ans	- Effectif Global : 60 salariés - Répartition par sexe : 34 femmes et 26 hommes - âge moyen : 47.07 ans - ancienneté moyenne : 13.13 ans
Turn-over	4.2.6	Recruter et fidéliser les collaborateurs	Embauches : toute entrée de l'année en CDI ou CDD, hors transformation de contrat ou avenant. Les stagiaires ne sont pas comptabilisés. Les sorties : toute sortie des effectifs en cours d'année (quel que soit le motif).	Collecte : RH (DAF) : I Pereira Source : Registre du personnel à partir de l'outil SIRH Kélio Software et outil de paie SILAE Tableaux Excel	- Entrées : 5 - Sorties : 14	- Entrées : 7 - Sorties : 9

Rémunérations	4.2.7	Accompagner les collaborateurs dans l'évolution des salaires	<ul style="list-style-type: none"> - Évolution de la masse salariale en % - effet volume : évolution des effectifs ETP (en %) - Effet prix : Évolution de la masse salariale - effet volume (en %) - Évolution générale : selon accord annuel de NAO (en %) - Évolutions individuelles : selon tableau des évolutions individuelles (en %) - Autres évolutions (en %) : effet prix - (évolution générale + évolutions individuelles), ces autres évolutions reflètent l'incidence des mouvements de personnel et la différence de rémunération entre les sortants et les entrants. 	<p>Collecte : RH (DAF) : P.Clerc / D Adam Source : Extractions à partir de l'outil de PAIE Silaé Méthode de calcul : Salaires annuels ETP 2024 / Salaires annuels ETP 2023, pour les présents au 01/01/2024</p>	Évolution globale des rémunérations 2023 : 3.5%	Évolution globale des rémunérations 2024 : 3.32%
Formation	4.1	Compétences et potentiel des équipes	<ul style="list-style-type: none"> - Budget : coûts des formations effectuées par tous les salariés présents sur l'exercice 2023 (hors stagiaires, apprentis, contrats pro). - Nbre de salariés formés : calculé sur la base des attestations de participation transmises par les organismes de formation et autres justificatifs. - Nbre de formations effectuées : calculé sur la base des actions de formation réalisées (individuelles ou collectives). - Nbre d'heures : calculées sur la base des attestations et conventions transmises par les organismes de formation et des heures réalisées sur l'année (calendaire). - Ratio total heures / nombre total de salariés ayant bénéficié d'une formation sur l'année. 	<p>Collecte : RH (DAF) : I Pereira Source : Plan de formation, attestations Tableaux Excel</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Budget de formation : 38165€ - Nombre de salariés formés : 64 personnes - Nombre d'heures de formations effectuées : 1602h - Nombre d'heures de formation par salarié : 25.03 heures 	<ul style="list-style-type: none"> - Budget de formation : 56 121€ - Nombre de salariés formés : 64 personnes - Nombre d'heures de formations effectuées : 1630h - Nombre d'heures de formation par salarié : 25.48 heures

Discriminations/ inégalités professionnelles entre les femmes et les hommes	4.2.3	Mixité et égalité	<p>Le calcul est celui déterminé par décret (n°2019-15 du 8 janvier 2019) pour notre taille d'entreprise (entre 50 et 250 salariés) il comprend 4 indicateurs affectés d'un nombre de points :</p> <ul style="list-style-type: none"> • l'écart de rémunération entre les femmes et les hommes (40 points) ; • l'écart de taux d'augmentations individuelles (hors promotion) entre les femmes et les hommes (20 points) ; • le pourcentage de salariées ayant bénéficié d'une augmentation dans l'année de leur congé maternité (15 points) ; • la présence des femmes parmi les plus hauts salaires de l'entreprise (10 points). 	<p>Collecte : RH (DAF): P.Clerc / S. Acker Source : Extractions à partir de l'outil de PAIE Silaé Calculs effectués par le biais de l'outil de calcul en ligne EGAPRO du ministère du travail, sur la base des informations liées à l'évolution professionnelle et la masse salariale 2024 établie par la comptabilité (P. Clerc et S. Acker).</p>	Résultat Note index au titre de 2023 : 91/100	Résultat Note index au titre de 2024 : 92/100
Climat social	4.2	Le dialogue social	<p>- Réunions du CSE mensuelles : sur la base du nombre des PV de réunion envoyés aux salariés.- Nbre d'accords signés sur l'année : sur la base des accords signés par la direction et le délégué syndical après consultation des salariés par le CSE-Négociation Annuelle Obligatoire : négociation portant sur les salaires, la durée et l'organisation du temps de travail, le travail à temps partiel et la situation de l'emploi dans l'entreprise ; l'insertion professionnelle et l'emploi des travailleurs handicapés ; l'égalité professionnelle entre les femmes et les hommes et notamment les mesures pour supprimer les écarts de rémunérations.</p>	<p>Collecte : RH (DAF) : I Pereira Documents signés et transmis à la DREETS</p>	12 réunions mensuelles du CSE ; 2 nouveaux accords ou avenants signés sur 2023 ; NAO le 22/01/2024 au titre de 2023.	12 réunions mensuelles du CSE (environ) ; 2 nouveaux accords ou avenants signés sur 2024 ; NAO le 18/12/2024. Élections d'un nouveau CSE le 18/12/2024.

Indicateurs environnementaux :

- **Indicateurs environnementaux :**

Le tableau page suivante expose les différents indicateurs environnementaux.

À noter qu'un système de suivi de la performance environnementale sur les projets a progressivement été mis en place, dans un premier temps pour les projets de bâtiments et dans un second temps pour les projets d'espaces publics. Ce suivi est réalisé par le biais d'une matrice qui prend la forme d'un tableau d'indicateurs/thématiques. Ce tableau est transmis aux maitrises d'ouvrage et/ou aux maitrises d'œuvre dans les dossiers de consultation et doit être rempli et nous être transmis à chaque phase du projet (ESQ, AVP, PRO, etc.). L'activité de la SEMAPA se réalisant sur un temps long, certaines données ne sont pas encore disponibles car les consultations ont été lancées avant la finalisation des matrices de suivi. Ces matrices sont par ailleurs amenées à évoluer avec le temps en fonction du process d'identification des enjeux, de nouveaux indicateurs ont ainsi été intégrés aux matrices au fil de l'eau. Il convient également de préciser que le fret est un poste non significatif dans le cadre de notre activité

Enjeux - DPEF	Chapitre de la DPEF	KPI	Définitions	Process de collecte de la donnée.	Données N-1 (2023)	Données N (2024)
Biodiversité, énergie, carbone : Impact environnemental et climatique	2.3.1.2	Consommation énergétique des bâtiments	Part des bâtiments livrés dans l'année dont la consommation est inférieure à 50 kWh/m ² /an	Via le système de management environnemental : fiches de suivi de chaque opération renseignée à chaque phase du projet et collectée par les opérationnels Vérifiable dans les documents du projet	3/3	4/4
Biodiversité, énergie, carbone : Impact environnemental et climatique	2.3.2	Stationnement dédié aux modes actifs	Nombre d'accroches vélos créées dans les aménagements livrés	Via le système de management environnemental : fiches de suivi de chaque opération renseignée à chaque phase du projet et collectée par les opérationnels Vérifiable dans les documents du projet	15	0

Biodiversité, énergie, carbone : Impact environnemental et climatique	2.3.1.1	Végétalisation	Nombre d'arbres plantés dans les aménagements livrés	Via le système de management environnemental : fiches de suivi de chaque opération renseignée à chaque phase du projet et collectée par les opérationnels Vérifiable dans les documents du projet	62	318
Gestion de l'eau	3.4	Abattement des eaux pluviales	% de projets conformes au Plan Pluie et mise en valeur des projets dépassant les objectifs (pour les permis d'aménager obtenu dans l'année)	Via le système de management environnemental : fiches de suivi de chaque opération renseignée à chaque phase du projet et collectée par les opérationnels Vérifiable dans les documents du projet	100%	SO
Biodiversité, énergie, carbone : Impact environnemental et climatique	2.3.1.3	Usage des matériaux biosourcés	Nombre de bâtiments livrés dans l'année ayant obtenu un ou des labels bas carbone *	Via le système de management environnemental : fiches de suivi de chaque opération renseignée à chaque phase du projet et collectée par les opérationnels Vérifiable dans les documents du projet	2	3
Gestion des déchets et économie circulaire	3.6	Valorisation des déchets	Part des matériaux de déconstruction valorisés (%)	Via le système de management environnemental : fiches de suivi de chaque opération renseignée à chaque phase du projet et collectée par les opérationnels Vérifiable dans les documents du projet	85%	99%
Qualité de vie et santé des usagers	3.2.2	Réduction des nuisances acoustiques	Dispositifs d'atténuation acoustique	Via le système de management environnemental : fiches de suivi de chaque opération renseignée à chaque phase du projet et collectée par les opérationnels Vérifiable dans les documents du projet	0	0

Rejets dans l'air, l'eau et le sol	3.3	Traitement des pollutions accidentelles	Mise en place d'une procédure de situation d'urgence : % des situations de pollution accidentelles traitées	Via le système de management environnemental : suivi des situations d'urgence via les FSU	SO**	100%
------------------------------------	-----	--	---	---	------	------

* Consolidation de la définition. La définition précédente renvoyait à plusieurs unités de mesure ce qui invalidait la donnée.

** Sans objet : aucune situation de pollution accidentelle constatée / aucun projet concerné.